



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 25. september 2019 varðandi eftirfarandi mál.

HverfisSKIPULAG, Árbær 7.1 Ártúnsholt

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að hverfisSKIPULAGI Árbæjar, hverfi 7.1 Ártúnsholt dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 ásamt almenntri greinargerð og stefnu dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 og skipulagsskilmálum dags. 14. desember 2018, br. 14. september 2019. Tillagan var auglýst frá 2. febrúar 2019 til og með 17. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: María Gísladóttir og Birgir Guðmundsson mótt. 25. febrúar 2019, Jóhann P. Jónsson mótt. 28. febrúar 2019, Þorsteinn Sigurðsson mótt. 10. mars 2019, Pálína Björnsdóttir mótt. 8., 11. og 14. mars 2019, Linda Björk mótt. 11. mars 2019, Hallur Steinar Jónsson og Jóhanna Valgerður Magnúsdóttir mótt. 12. mars 2019, Ragnar W. Hallbergsson mótt. 12. mars 2019, Björn H. Sigurðsson og Bryndís Magnúsdóttir mótt. 12. mars 2019, Ragnheiður Valdimarsdóttir dags. 12. mars 2019, Sigrún Hjartardóttir og Elvar Vilhjálmsson mótt. 13. mars 2019, Erla Rannveig Gunnlaugsdóttir og Pálmar Guðmundsson mótt. 13. mars 2019, Þorgeir Björnsson mótt. 13. mars 2019, Vilhelmína Sigurðardóttir dags. 13. mars 2019, Ingibjörg Tómasdóttir mótt. 12., 13. og 14. mars 2019, íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl, undirskriftalisti 101 aðili, mótt. 14. mars 2019, Bryndís Björnsdóttir og Magni Sigurður Sigmarsson dags. 14. mars 2019, Þór Austmar mótt. 15. mars 2019, Sigurður Ingvarsson og María Bjarnadóttir mótt. 15. mars 2019, Lovísa Hallgrímsdóttir f.h. Regnbogans leikskóla mótt. 15. mars 2019, Ólöf Guðný Valdimarsdóttir f.h. eigenda Birtingakvíslar 50 dags. 16. mars 2019, Elísabet Jónsdóttir mótt. 16. mars 2019, Einar Guðberg Jónsson mótt. 17. mars 2019, Guðný Klara Kristjánsdóttir mótt. 17. mars 2019, Ágústa Kristófersdóttir og Óli Jón Jónsson dags. 17. mars 2019, Sigurgeir A. Jónsson dags. 17. mars 2019, Inga Lára Karlsdóttir og Jökull Úlfarsson mótt. 17. mars 2019, Árný Þórarinsdóttir og Ragnar Jónsson mótt. 17. mars 2019, Árný Þórarinsdóttir, Ragnar Jónsson, Ásdís Sigurgeirsdóttir og Þórarinn Klemensson mótt. 17. mars 2019, Anna Kristín Karlsdóttir og Lárus Þórhallsdóttir mótt. 17. mars 2019, Sigmundur Einarsson og Margrét I Kjartansdóttir mótt. 17. mars 2019, Díana Hilmarsdóttir mótt. 17. mars 2019, Stefán Orri Stefánsson mótt. 17. mars 2019, Snæbjörn Ingi Ingólfsson mótt. 17. mars 2019, Ingólfur Finnbogason mótt. 18. mars 2019 og Viktoría Áskelsdóttir mótt. 18. mars 2019. Einnig sendu eftirtaldir stofnanir inn umsagnir: Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 20. mars 2019, Skipulagsstofnun dags. 29. mars 2019 og Veitur dags. 22. mars 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Samþykkt sbr. 1. mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.

Vísað til borgarráðs

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins bóka: Hverfisskipulag er til þess fallið að einfalda stjórnkerfið og auka gagnsæi fyrir íbúa um rétt þeirra í hverfunum. Að loknu ítarlegu samráðsferli hefur verið ákveðið að falla frá heimild til að reisa fjölbýlishús við Birtingarkvísl. Það er jákvætt að hér hafi verið komið til móts við þann vilja íbúana.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga að hverfisskipulagi Árbæjar, hverfi 7.1 Ártúnsholt dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 ásamt almennri greinargerð og stefnu dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 og skipulagsskilmálum dags. 14. desember 2018, br. 14. september 2019, innkomnar athugasemdir, umsögn Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 20. mars 2019, umsögn Skipulagsstofnun dags. 29. mars 2019, umsögn Veitur dags. 22. mars 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.



Bók 2

Ártúnsholt Skipulagsskilmálar





ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarluta 7

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. 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__.

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar

7.1 Ártúnsholt: Bók II

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu á hverfisskipulagi og eftir ábendingum á auglýsingatíma frá Skipulagsstofnun, Veitum ohf, heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Borgarsögusafni og íbúum og hagsmunaaðilum í hverfinu. Ekki er um að ræða efnislegar breytingar frá auglýstu skipulagi.

Hverfisskipulagsupprættir

- Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Stofnlagnir Veitna merktar inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Kyrrlát svæði merkt inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Þéttingarreitur við Birtingakvísl 3-9 tekinn út af upprætti í 7.1 Ártúnsholti

Breytingar á skilmálum þvert á einingar:

Helstu áherslur

- Tekið út orðalagið „til útleigu“ í umfjöllun um aukaíbúðir í skilmálaeiningum þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar.

Starfsemi

- Bætt við ákvæði um að afla skuli viðeigandi leyfa fyrir leyfisskyldri starfsemi.
- Bætt við umfjöllun um starfsemi í íbúðarhúsi.
- Ekki lengur talað um sértæk búsetuúrræði heldur húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna.

Fjölgun íbúða

- Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.
- Bætt við ákvæði um samráð við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Yfirfærðar byggingarheimildir

- Framsetning yfirfærðra byggingarheimilda hefur verið endurskoðuð og samræmd. Sett eru almenn ákvæði um nýtingu yfirfærðra heimilda. Upplýsingar um byggingarmagn yfirfærðra heimilda eru birtar í töflu ásamt útskýringum og tilvísunum í hvaðan heimildin er yfirfærð.

Viðbótarbyggingarheimildir

- Framsetning viðbótarbyggingarheimilda hefur verið endurskoðuð og samræmd. Sett eru almenn ákvæði og sérstök ákvæði ásamt því sem byggingarmagn er birt í töflu.

Svalir og svalalokanir

- Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.

Þakgerð og frágangur þaks

- Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.

Kjallari

- Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

Niðurrif

- Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Ósamþykktar framkvæmdir

- Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

Útfærsla lóða

- Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.

Loftgæði

- Skilmáli fluttur úr yfirlokknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.

Meðhöndlun úrgangs

- Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir.
- Tekið út ákvæði um að þar sem aðgengi sorphirðu og íbúa að ílátum undir úrgang sé slakt geti lóðarhafar óskað eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir.
- Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpíláta við sérbýli.
- Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir sem Reykjavíkurborg hefur gefið út.
- Umfjöllun um úrgangslausrir á borgarlandi tekin úr sérstöku undirkafla og færð undir almenn ákvæði.

Blágrænar ofanvatnslausrir

- Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.

Fornleifar

- Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.

Almenningssamgöngur

- Nýr skilmálaliður.

Bílastæði og innkeyrslur

- Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum.
- Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.

Deiliskipulag fellt úr gildi

- Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisSKIPULAGI eru færðar í sérstaka heimildaskrá aftast í bók II.

7.1 Ártúnsholt - Aðrar skilmálabreytingar

Skilmálaeining 7.1.5

Fjölgun íbúða

- Tekin út heimild til að fjölga íbúðum með ofanábyggingu á fjölbýlishús.

Viðbótarbyggingarheimildir

- Tekin út heimild til hækkunar fjölbýlishúsa.

Skilmálaeining 7.1.8

Helstu áherslur

- Tekin út umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3-9.

Fjölgun íbúða

- Tekin út umfjöllun um fjölgun íbúða vegna nýbygginga við Birtingakvísl 3-9.

Nýbyggingar

- Tekin út heimild fyrir nýbyggingum við Birtingakvísl 3-9.

Skilmálaeining 7.1.9

Bílastæði og innkeyrslur

- Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)

Skilmálaeining 7.1.11

Um skilmálaeiningu

- Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.

Byggingarmagn aðalbygginga

- Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.

Almenningsrými

- Bætt við ákvæði um kyrrlát svæði.

Kyrrlát svæði

- Bætt við ákvæði um kyrrlát svæði.

Skilmálaeining 7.1.12

Verndarákvæði

- Texta breytt skv. tillögum Borgarsögusafns.

Skilmálaeining 7.1.14

Helstu áherslur

- Bætt við umfjöllun um hverfisvernd skilmálaeiningarinnar.

Byggingarmagn aðalbygginga

- Umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 bætt við (færast úr skilmálaeiningu 7.1.11)
- Ákvæðum um hæðir húsa og hæðafjölda breytt eftir ábendinar Borgarsögusafns.

Byggingarreitir og gjöld

- Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)

Svalir og svalalokanir

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Þakgerð og frágangur þaks

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Útlitsbreytingar og viðhald

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Kjallari

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Niðurrif

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Tæknibúnaður

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Ósamþykktar framkvæmdir

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Borgarbúskapur

- Bætt við ákvæði um húsdýrahald á Árbæjarsafni.

Verndarákvæði

- Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
- Umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 bætt við skilmálatexta.

Efnisyfirlit

KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Ártúnsholt

6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.1.1	12	7.1.7	24	7.1.13	36
7.1.2	14	7.1.8	26	7.1.14	38
7.1.3	16	7.1.9	28		
7.1.4	18	7.1.10	30		
7.1.5	20	7.1.11	32		
7.1.6	22	7.1.12	34		

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

Yfirlit

Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Seláss skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsupprætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Selás. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, *Stefna og helstu áherslur í Selási*, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.

Hverfisskipulag fyrir Selás mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærsla á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

Það sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi yfir í hverfisskipulag eru byggingarheimildir og heimildir um bílastæði. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálanum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmála um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu. Aftast í bók II er skrá yfir deiliskipulagsáætlanir þaðan sem heimildir eru yfirfærðar og deiliskipulag sem fellt er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Græn svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Græn yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyllart svæði: «Eftið til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heitum umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustigir
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Blætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur, minni byggingar, sjá skilmála
- II. Byggingarreitur, stærri byggingar, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hléslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusríkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og leða fegurnd göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Mynd 1
Hverfisskipulagsuppláttur fyrir 7.1 Ártúnsholt.

Skilmálaeiningar í Selási

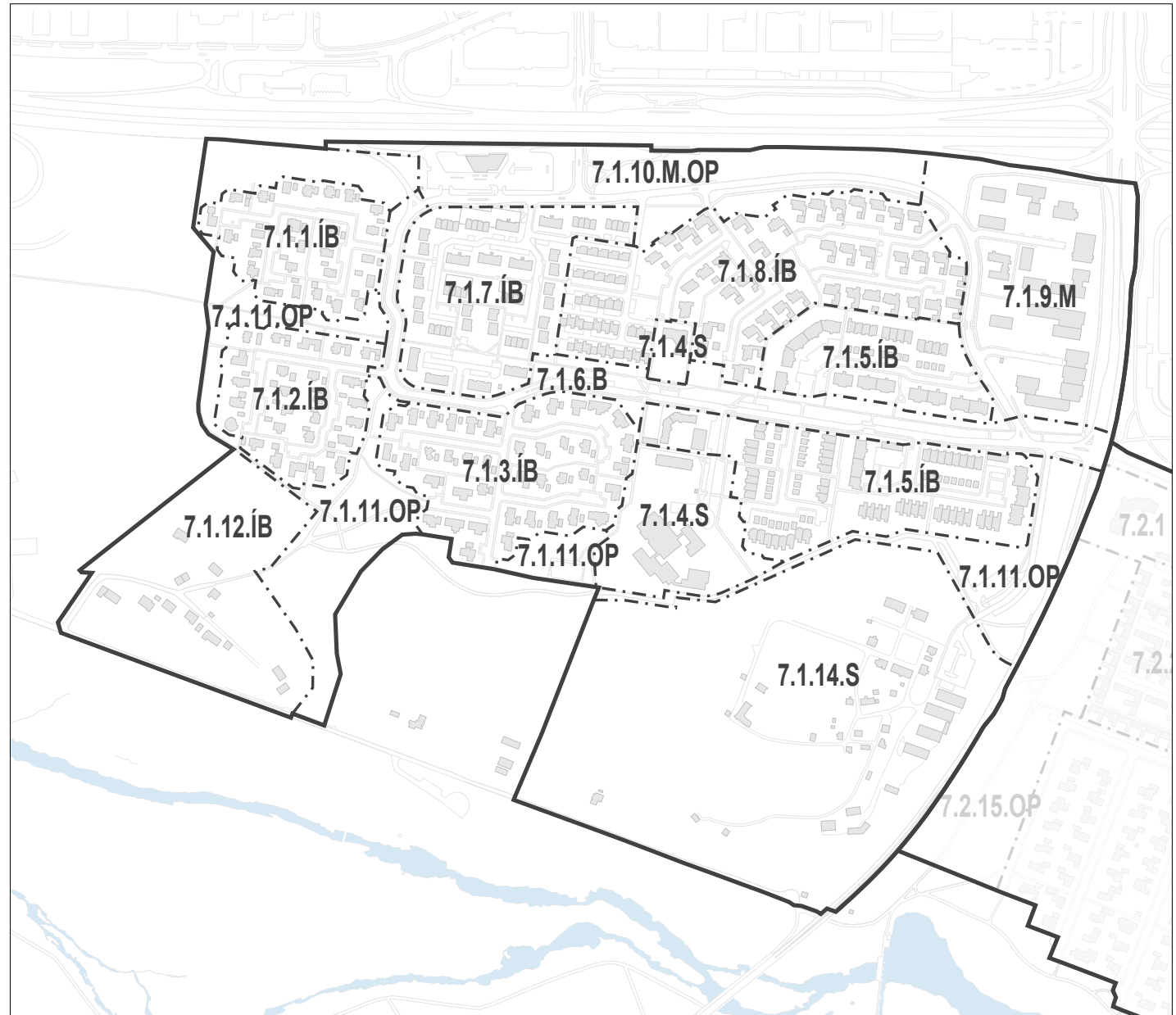
Eins og fram kemur í kafla 7, *Skilgreiningar og lykilhugtök*, er hugtakið skilmálaeining skilgreint sem: *Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.*

Selási hefur verið 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. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

7.1.1	Urriðahvísil	Íbúðarbyggð
7.1.2	Silungakvísil	Íbúðarbyggð
7.1.3	Seiðakvísil	Íbúðarbyggð
7.1.4	Árkvörn og Bleikjukvísil	Samfélagsþjónusta
7.1.5	Laxakvísil, Reyðarkvísil og Fiskakvísil	Íbúðarbyggð
7.1.6	Strengur	Borgargata
7.1.7	Álakvísil, Birtingakvísil og Sílakvísil	Íbúðarbyggð
7.1.8	Birtingakvísil, Bleikjukvísil og Blöndukvísil	Íbúðarbyggð
7.1.9	Hyljir	Miðsvæði
7.1.10	Straumur	Þjónusta og opin svæði
7.1.11	Opin svæði í hverfinu	Allt hverfið
7.1.12	Rafstöðvarvegur	Íbúðarbyggð
7.1.14	Árbæjarsafn	Samfélagsþjónusta

Mynd 2

7.1 Ártúnsholt skiptist í 13 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



Skilmálar í Selási

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



SAMFÉLAG

Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og verslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsu eins og hljóð- og loftmengun.



GÆÐI BYGGÐAR

Skilmálar um lóðir, opin svæði, gróður, borgarbúskap, ljósvist og kvaðir á lóðum og opnum svæðum.



SAMGÖNGUR

Skilmálar um samgöngur eins og götur, stíga, bílastæði, innkeyrslur, bílakjallara og sameiginleg bílastæði og hjólstæði.



VISTKERFI OG MINJAR

Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir, byggðavernd, fornleifar og verndun náttúrusérkenna.



ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.



MANNVIRKI

Skilmálar um húsagerð, yfirfærðar byggingarheimildir, viðbótarbyggingarheimildir, heimildir fyrir nýbyggingar, viðhald og breytingar, niðurrif, tækjabúnað á húsum og ósamþykktar framkvæmdir.



NÁTTÚRUVÁ

Skilmálar um aðgerðir vegna flóða, náttúruhamfara, loftslagsbreytinga og óveðurs.

Flokkun skilmála er í samræmi við *Gátlista um vistvæna byggð*, sjá fylgiskjal hverfissskipulags, *Verklýsingu hverfissskipulags fyrir borgarhluta 7 Árbæ dags. 16. mars 2015*.

Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er skilmálaflokkum raðað þannig að fremst eru skilmálar um samfélag, þá koma skilmálar um mannvirki, sem er umfangsmikil flokkur skilmála en síðast eru skilmálar um náttúrvá.

Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisSKIPULAGinu eru byggingarreitir stækkaðir svo þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi *leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS* en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisSKIPULAGS eins og þau birtast í bókum I og II og á hverfisSKIPULAGsuppdrætti.

HverfisSKIPULAGsuppdráttur fyrir Selás sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsuppdrátt eru skýringar á táknum og litanotkun á uppdrætti. Skipulagsuppdrátturinn er af stærð A1 eða A0 og í mælikvarða 1:3000.

Hægt er að nálgast öll gögn hverfisSKIPULAGSins á vefsíðunni <http://hverfisSKIPULAG.is>.



7.1.1

Urriðakvísl 1–26

Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 7.1.1 er eingöngu íbúðabyggð.
- Engin þjónusta er innan hennar.
- Skilmálaeiningin stendur vestast og nyrst í hverfinu næst Ártúnsbrekku og afmarkast af Vesturlandsvegi í norðri og Streng í austri. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr austri frá Streng. Íbúðabyggðin raðar sér meðfram Urriðakvísl sem er skeifulaga gata með stuttum götuás til vesturs. Byggðin myndar afmarkaða heild með opnum svæðum á þrjá vegu og leiksvæði miðsvæðis. Byggðarmynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með portbyggðu eða háreistu þaki og bílageymslum sem eru annaðhvort stakstæðar eða samtengdar aðalhúsi. Vestustu húsin njóta mikils útsýnis yfir borgina. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi og þær hafa nánast einvörðungu varðað lóðastækkunar.

Helstu áherslur

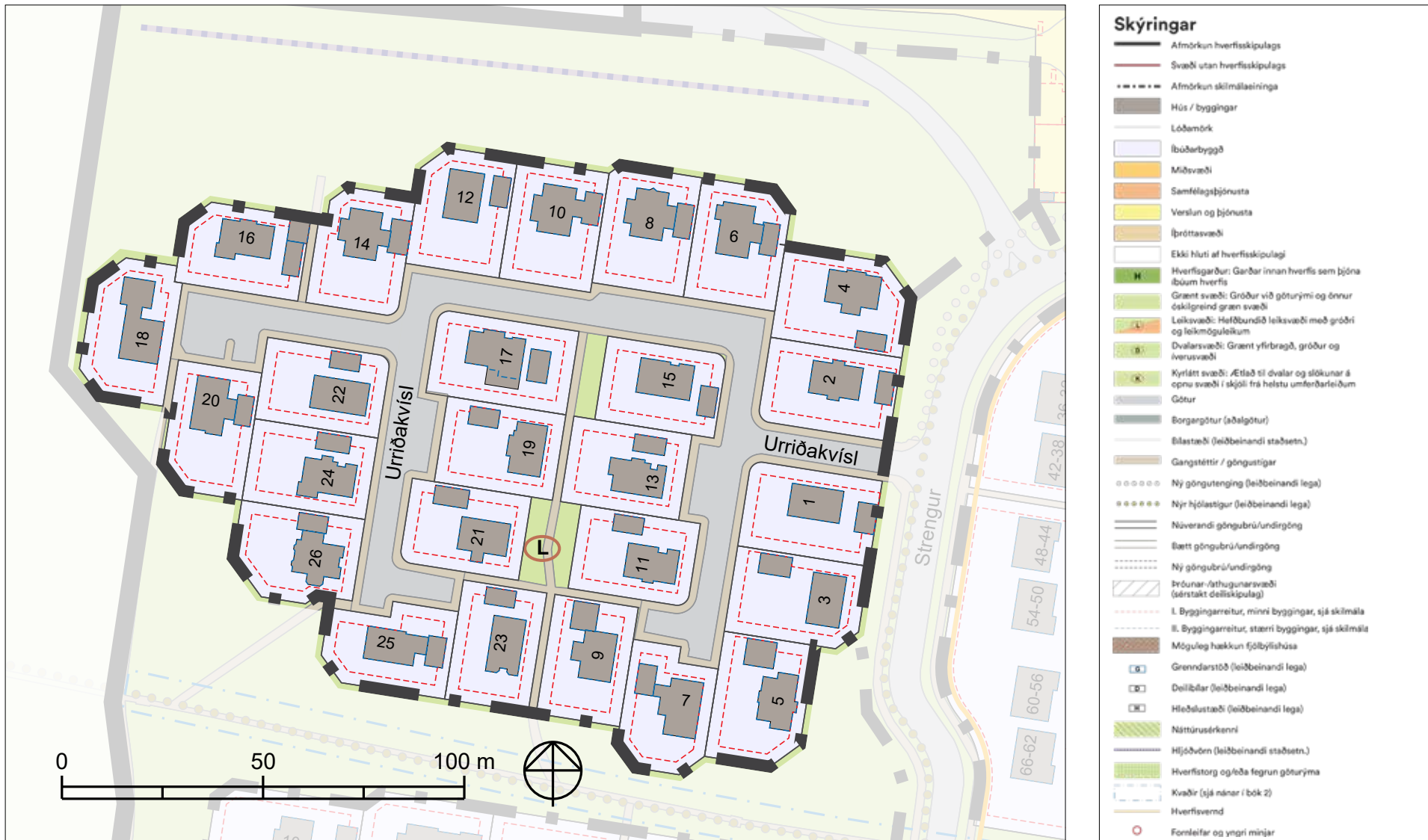
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.

- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.1



Skilmálaeining-7.1.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.1. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.1

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	24		18. Lóðamörk	33		33. Almenningsamgöngur	38
	2. Húsagerðir	24		19. Útfærsla lóða	34		34. Samgöngustefna	38
	3. Verslun og þjónusta	24		20. Almenningsrými	34		35. Götur, stígar og gangstéttir	38
	4. Fjölgun íbúða	24		21. Borgarbúskapur	35		36. Bílastæði og innkeyrslur	38
	5. Lýðheilsa	24		22. Ljósvist	35		37. Sameiginleg bílageymsla	39
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	35		38. Hjólastæði	39
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	25		24. Loftgæði	35		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	31		25. Kvaðir	35		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	39
	9. Aðrar byggingar á lóð	31		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	39
	10. Byggingarreitir og gjöld	31		26. Meðhöndlun úrgangs	36			
	11. Svalir og svalalokanir	32		27. Rafhleðslustæði	36			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	32		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	37			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	32		VISTKERFI OG MINJAR				
	14. Kjallari	32		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	37			
	15. Niðurrif	32		30. Verndarákvæði	37			
	16. Tæknibúnaður	33		31. Fornleifar	38			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	33		32. Náttúrusérkenni	38			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð, á einni hæð með háu eða portbyggðu risi. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y	Yfirfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
B	Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Urriðakvísl 5	238.5 m ²	AA	H1	272 m ²	-33 m ²
Urriðakvísl 6	238.5 m ²	AA	H1	250 m ²	-11 m ²
Urriðakvísl 7	238.5 m ²	AA	H1	266 m ²	-27 m ²
Urriðakvísl 8	238.5 m ²	AA	H1	220 m ²	19 m ²
Urriðakvísl 9	238.5 m ²	AA	H1	322 m ²	-83 m ²
Urriðakvísl 1	238.5 m ²	AA	H1	227 m ²	12 m ²
Urriðakvísl 10	238.5 m ²	AA	H1	240 m ²	-1 m ²
Urriðakvísl 11	238.5 m ²	AA	H1	220 m ²	19 m ²
Urriðakvísl 12	238.5 m ²	AA	H1	224 m ²	15 m ²
Urriðakvísl 13	238.5 m ²	AA	H1	234 m ²	5 m ²
Urriðakvísl 14	238.5 m ²	AA	H1	243 m ²	-4 m ²
Urriðakvísl 15	238.5 m ²	AA	H1	238 m ²	1 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Urriðakvísl 16	238.5 m ²	AA	H1	283 m ²	-44 m ²
Urriðakvísl 17	238.5 m ²	AA	H1,2,50	287 m ²	-48 m ²
Urriðakvísl 18	238.5 m ²	AA	H1,4	466 m ²	-227 m ²
Urriðakvísl 19	238.5 m ²	AA	H1	221 m ²	18 m ²
Urriðakvísl 20	238.5 m ²	AA	H1	336 m ²	-97 m ²
Urriðakvísl 2	238.5 m ²	AA	H1	234 m ²	5 m ²
Urriðakvísl 21	238.5 m ²	AA	H1	227 m ²	12 m ²
Urriðakvísl 22	238.5 m ²	AA	H1	345 m ²	-106 m ²
Urriðakvísl 23	238.5 m ²	AA	H1	217 m ²	22 m ²
Urriðakvísl 24	238.5 m ²	AA	H1	236 m ²	3 m ²
Urriðakvísl 25	238.5 m ²	AA	H1	217 m ²	22 m ²
Urriðakvísl 26	238.5 m ²	AA	H1,3	215 m ²	24 m ²
Urriðakvísl 3	238.5 m ²	AA	H1	252 m ²	-13 m ²
Urriðakvísl 4	238.5 m ²	AA	H1	225 m ²	14 m ²

Útskýring Urriðakvísl 1–26

Einbýlishús á einni hæð með risi eða portbyggðri efri hæð.
– Húsgerð A-1 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Heildarstærðir með útbyggingu

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging	12 m ²

Ris eða porthæð	90 m ²
Bílskúr sambyggður eða sérstæður (4,2 × 7,5 m)	31,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	229,5 m ²
Heildarstærðir án útbyggingar	
Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m ²
Ris eða porthæð	95 m ²
Bílskúr sambyggður eða sérstæður	31,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	238,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss 3,7 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 metrar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 40–45 gráður.
- Þakhalli á bílskúrum skal vera 14–20 gráður.

ANNAD

- Hústegundir innan skilmálaeiningarinnar eru með eða án útbyggingar.
- Yfirferðar heimildir miðast við hústegundina án útbyggingar.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.1

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H2	Ártúnsholt, Skilmálar fyrir Ártúnsholt	22. des 1981
H3	Ártúnsholt, Skýringarbók fyrir Ártúnsholt, Bröndukvísl og Bleikjukvísl	22. des 1981
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H50	Ártúnsholt, Bröndukvísl 18	4. jún 2010

Eldri byggingarreitir

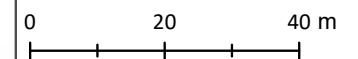
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttar byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt 7.1.1

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan

byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

➤ [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
SL Stærð lóðar í m ²							
BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²							
NE Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi							
VA Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²							
VB Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²							
NN Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð							
BN Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²							
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Urriðakvísl 2	692	238.5	0.34	40	6	0.41	285
- Urriðakvísl 2				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 4	728	238.5	0.32	40	6	0.39	285
- Urriðakvísl 4				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 6	678	238.5	0.35	40	6	0.42	285
- Urriðakvísl 6				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Urriðakvísl 8	687	238.5	0.34	40	6	0.41	285
- Urriðakvísl 8				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 10	691	238.5	0.34	40	6	0.41	285
- Urriðakvísl 10				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 12	687	238.5	0.34	40	6	0.41	285
- Urriðakvísl 12				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 14	663	238.5	0.35	40	6	0.42	285
- Urriðakvísl 14				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 16	634	238.5	0.37	40	6	0.44	285
- Urriðakvísl 16				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 18	647	238.5	0.36	40	6	0.44	285
- Urriðakvísl 18				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 20	655	238.5	0.36	40	6	0.43	285
- Urriðakvísl 20				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 22	634	238.5	0.37	40	6	0.44	285
- Urriðakvísl 22				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 24	636	238.5	0.37	40	6	0.44	285
- Urriðakvísl 24				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 26	652	238.5	0.36	40	6	0.43	285
- Urriðakvísl 26				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 9	631	238.5	0.37	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 9				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 11	629	238.5	0.37	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 11				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 13	640	238.5	0.37	40	6	0.44	285
- Urriðakvísl 13				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 15	629	238.5	0.37	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 15				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 17	739	238.5	0.32	40	6	0.38	285
- Urriðakvísl 17				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 19	640	238.5	0.37	40	6	0.44	285

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Urriðakvísl 19				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 21	629	238.5	0.37	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 21				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 23	631	238.5	0.37	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 23				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 25	625	238.5	0.38	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 25				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 1	708	238.5	0.33	40	6	0.40	285
- Urriðakvísl 1				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 3	698	238.5	0.34	40	6	0.40	285
- Urriðakvísl 3				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 5	704	238.5	0.33	40	6	0.40	285
- Urriðakvísl 5				40	6		
- Yfirfært		238.5					
Urriðakvísl 7	623	238.5	0.38	40	6	0.45	285
- Urriðakvísl 7				40	6		
- Yfirfært		238.5					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.
- Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi eða 40–45 gráður.

- Þakhalli stakstæðrar bílageymslu skal vera á bilinu 14–20 gráður.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfissókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

- [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarmínjar nr. 80/2012.

Sjá leiðbeiningar

- [Höfundaréttur á byggingum](#)

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kaffla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Urriðakvísl 2	0	1	1	Urriðakvísl 10	0	1	1
Urriðakvísl 4	0	1	1	Urriðakvísl 12	0	1	1
Urriðakvísl 6	0	1	1	Urriðakvísl 14	0	1	1
Urriðakvísl 8	0	1	1	Urriðakvísl 16	0	1	1

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Urriðakvísl 18	0	1	1	Urriðakvísl 17	0	4	4
Urriðakvísl 20	0	1	1	Urriðakvísl 19	0	1	1
Urriðakvísl 22	0	1	1	Urriðakvísl 21	0	1	1
Urriðakvísl 24	0	1	1	Urriðakvísl 23	0	1	1
Urriðakvísl 26	0	1	1	Urriðakvísl 25	0	1	1
Urriðakvísl 9	0	1	1	Urriðakvísl 1	0	1	1
Urriðakvísl 11	0	1	1	Urriðakvísl 3	0	1	1
Urriðakvísl 13	0	1	1	Urriðakvísl 5	0	1	1
Urriðakvísl 15	0	1	1	Urriðakvísl 7	0	1	1

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.2

Silungakvísl 1–33

Um skilmálaeiningu

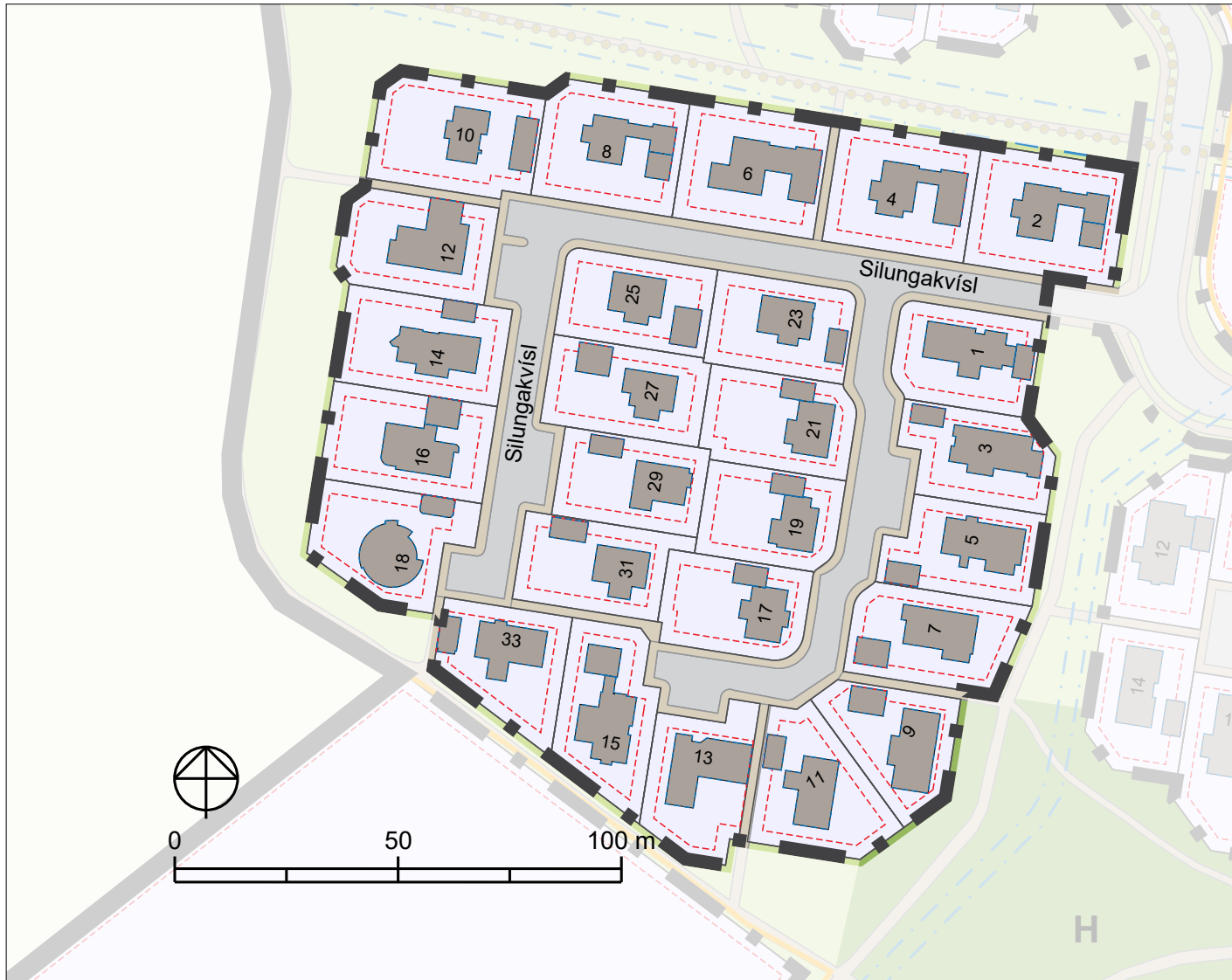
Í skilmálaeiningu 7.1.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur suður af Urriðakvísl og sunnan og vestan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr austri frá Streng. Íbúðabyggðin raðast meðfram Silungakvísl, sem er skeifulaga botnlangagata, og myndar afmarkaða heild með opnum svæðum umhverfis. Sunnan við eininguna, við Rafstöðvarveg, er einn elsti trjálundur borgarinnar. Í skilmálaeiningunni er teft saman á skipulegan hátt þremur mismunandi húsgerðum sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar: Nyrst eru tveggja hæða einbýlishús með lágu risi ásamt stakstæðum bílageymslum eða minni háttar atvinnuhúsnæði með tengibyggingu á milli. Inni í miðju þyrpingarinnar eru tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki. Í útjaðrinum til suðurs, austurs og vesturs eru einnar hæðar einbýlishús með lágreistu þaki og kjallara þar sem landhalli leyfir. Fáar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi svæðisins frá því það var fullbyggt og hafa þær einvörðungu varðað lóðarstækkarnir.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.2



Skilmálaeining-7.1.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.2. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.2

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	48			
	2. Húsagerðir	48			
	3. Verslun og þjónusta	48			
	4. Fjölgun íbúða	48			
	5. Lýðheilsa	48			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	49			
	8. Nýbyggingar	56			
	9. Aðrar byggingar á lóð	56			
	10. Byggingarreitir og gjöld	56			
	11. Svalir og svalalokanir	57			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	57			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	57			
	14. Kjallari	57			
	15. Niðurrif	57			
	16. Tæknibúnaður	58			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	58			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	58			
	19. Útfærsla lóða	59			
	20. Almenningsrými	59			
	21. Borgarbúskapur	59			
	22. Ljósvist	60			
	23. Hljóðvist	60			
	24. Loftgæði	60			
	25. Kvaðir	60			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	61			
	27. Rafhleðslustæði	61			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	61			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	62			
	30. Verndarákvæði	62			
	31. Fornleifar	62			
	32. Náttúrusérkenni	62			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	63			
	34. Samgöngustefna	63			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	63			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	63			
	37. Sameiginleg bílageymsla	63			
	38. Hjólastæði	63			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	64			
	40. Vindafar	64			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð, á einni eða tveimur hæðum með lágreistu þaki. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalíð um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélags hópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y	Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
B	Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Silungakvísl 1	193.5 m ²	X	H1	269 m ²	-75 m ²
Silungakvísl 2	264 m ²	Z	H1	281 m ²	-17 m ²
Silungakvísl 3	193.5 m ²	X	H1	192 m ²	2 m ²
Silungakvísl 4	264 m ²	Z	H1	288 m ²	-24 m ²
Silungakvísl 5	193.5 m ²	X	H1	205 m ²	-11 m ²
Silungakvísl 6	264 m ²	Z	H1	561 m ²	-297 m ²
Silungakvísl 7	193.5 m ²	X	H1,5	352 m ²	-158 m ²
Silungakvísl 8	264 m ²	Z	H1	340 m ²	-76 m ²
Silungakvísl 9	193.5 m ²	X	H1	252 m ²	-58 m ²
Silungakvísl 10	264 m ²	Z	H1	335 m ²	-71 m ²
Silungakvísl 11	193.5 m ²	X	H1	291 m ²	-97 m ²
Silungakvísl 12	193.5 m ²	X	H1	399 m ²	-205 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Silungakvísl 13	193.5 m ²	X	H1	195 m ²	-1 m ²
Silungakvísl 14	193.5 m ²	X	H1	310 m ²	-116 m ²
Silungakvísl 15	193.5 m ²	X	H1,6	265 m ²	-71 m ²
Silungakvísl 16	193.5 m ²	X	H1	336 m ²	-142 m ²
Silungakvísl 17	235.5 m ²	Y	H1,7	331 m ²	-95 m ²
Silungakvísl 18	193.5 m ²	X	H1	295 m ²	-101 m ²
Silungakvísl 19	235.5 m ²	Y	H1,7	352 m ²	-116 m ²
Silungakvísl 21	235.5 m ²	Y	H1,7	367 m ²	-131 m ²
Silungakvísl 23	235.5 m ²	Y	H1,7	339 m ²	-103 m ²
Silungakvísl 25	235.5 m ²	Y	H1,7	362 m ²	-126 m ²
Silungakvísl 27	235.5 m ²	Y	H1,7	258 m ²	-22 m ²
Silungakvísl 29	235.5 m ²	Y	H1,7	257 m ²	-21 m ²
Silungakvísl 31	235.5 m ²	Y	H1,7	284 m ²	-48 m ²
Silungakvísl 33	193.5 m ²	X	H1	292 m ²	-98 m ²



Útskýring Silungakvísl 12–18, 1–15 og 33

Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð A-2 (c) samkvæmt deiliskipulagi

Grunnflötur húss. 150 m²

Bílgeymsla, ef stakstæð þá skal vera sami halli og á aðalbyggingu (4,2 × 7,5 m). 31,5 m²

Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals.	193,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með lágu risi.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 2,7 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 14–20 gráðu þakhalla. Mænir skal vera yfir miðju húsi.
- Bílageymsla skal hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAÐ

- Bílageymsla innbyggð eða áföst við aðalbyggingu.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

Z Útskýring Silungakvísl 2–10

Einbýlishús á tveimur hæðum

- Húsagerð A-2, (a) samkvæmt deiliskipulagi

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Stakstæð bygging, hægt er að nýta sem bílskúr eða minniháttar atvinnustarfssemi (5 × 12 m)	60 m ²

Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar	264 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða með lágu risi.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,5 metrar, útbygging 3,0 metrar og bílageymsla 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 metrar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14–20 gráður.
- Tengibyggingar skulu vera lágreistar með 14–20 gráðu halla.

ANNAÐ

- Austan við hvert hús er gert ráð fyrir byggingu sem nota má undir bílskúr og/eða minni háttar atvinnustarfssemi, sem ekki lýtir umhverfið eða veldur miklum hávaða.
- Heimilt að byggja tengibyggingu milli aðalbyggingar og minni byggingar, að hámarki þrjú metrar að utanmáli.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

Y Útskýring Silungakvísl 17–31

Einbýlishús á tveimur hæðum

- Húsagerð A-2 (b) samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
-----------------------------	-------------------

Efri hæð	96 m ²
Bílskúr, innbyggður eða áfastur við aðalbyggingu með sama þakhalla og aðalbygging (4,2 × 7,5 m)	31,5 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	235,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða með lágu risi.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss: 5,5 metrar og bílageymsla 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

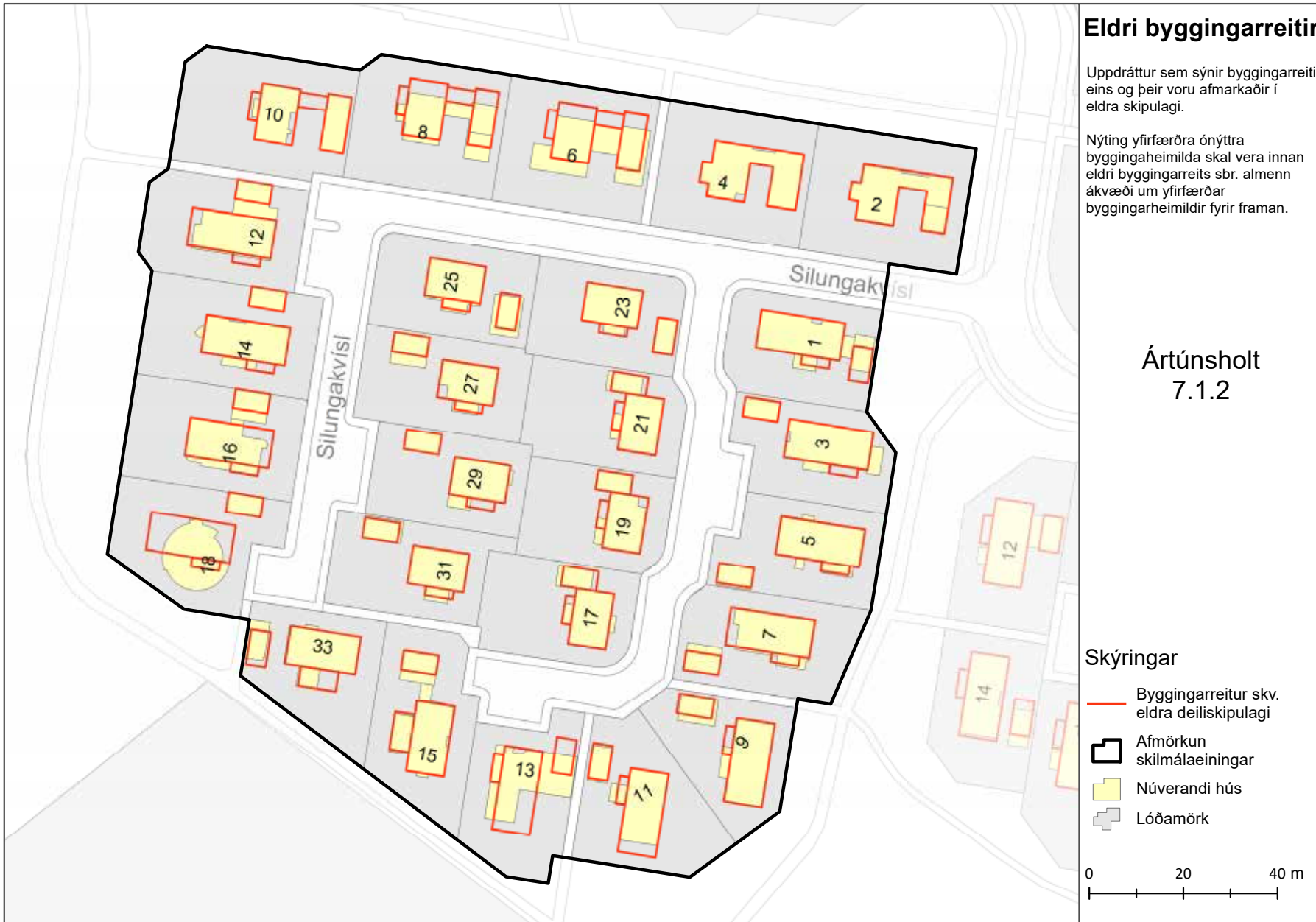
- Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14–20 gráður.
- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAÐ

- Austan við hvert hús er gert ráð fyrir byggingu sem nota má undir bílskúr og/eða minni háttar atvinnustarfsemi, sem ekki lýtir umhverfið eða veldur miklum hávaða.
- Bílskúr er innbyggður eða áfastur við aðalbyggingu.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.2

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H5	Ártúnsholt, Heildarskilmálar	3. des 1982
H6	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-19 og 24-68, skilmálar	16. apr 1985
H7	Ártúnsholt, Fiskakvísl 2–8	26. maí 1987



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan

byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

➤ [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²						
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²						
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi						
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²						
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²						
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð						
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²						
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Silungakvísl 10	905	264	0.29	40	6	0.34	310
- Silungakvísl 10				40	6		
- Yfirfært		264					
Silungakvísl 12	736	193.5	0.26	40	6	0.32	240
- Silungakvísl 12				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Silungakvísl 14	815	193.5	0.23	40	6	0.29	240
- Silungakvísl 14				40	6		
- Yfirfært		193.5					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Silungakvísl 16	815	193.5	0.23	40	6	0.29	240
- Silungakvísl 16				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Silungakvísl 18	770	193.5	0.25	40	6	0.31	240
- Silungakvísl 18				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Silungakvísl 2	919	264	0.28	40	6	0.33	310
- Silungakvísl 2				40	6		
- Yfirfært		264					
Silungakvísl 4	865	264	0.30	40	6	0.35	310
- Silungakvísl 4				40	6		
- Yfirfært		264					
Silungakvísl 6	865	264	0.30	40	6	0.35	310
- Silungakvísl 6				40	6		
- Yfirfært		264					
Silungakvísl 8	857	264	0.30	40	6	0.36	310
- Silungakvísl 8				40	6		
- Yfirfært		264					
Silungakvísl 13	701	193.5	0.27	40	6	0.34	240
- Silungakvísl 13				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Silungakvísl 15	695	193.5	0.27	40	6	0.34	240
- Silungakvísl 15				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		193.5						- Silungakvísl 31				40	6		
Silungakvísl 17	658	235.5	0.35	40	6	0.42	282	- Yfirfært		235.5					
- Silungakvísl 17				40	6			Silungakvísl 33	693	193.5	0.27	40	6	0.34	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 33				40	6		
Silungakvísl 19	629	235.5	0.37	40	6	0.44	282	- Yfirfært		193.5					
- Silungakvísl 19				40	6			Silungakvísl 1	692	193.5	0.27	40	6	0.34	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 1				40	6		
Silungakvísl 21	627	235.5	0.37	40	6	0.44	282	- Yfirfært		193.5					
- Silungakvísl 21				40	6			Silungakvísl 3	654	193.5	0.29	40	6	0.36	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 3				40	6		
Silungakvísl 23	665	235.5	0.35	40	6	0.42	282	- Yfirfært		193.5					
- Silungakvísl 23				40	6			Silungakvísl 5	682	193.5	0.28	40	6	0.35	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 5				40	6		
Silungakvísl 25	639	235.5	0.36	40	6	0.44	282	- Yfirfært		193.5					
- Silungakvísl 25				40	6			Silungakvísl 7	765	193.5	0.25	40	6	0.31	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 7				40	6		
Silungakvísl 27	641	235.5	0.36	40	6	0.43	282	- Yfirfært		193.5					
- Silungakvísl 27				40	6			Silungakvísl 9	649	193.5	0.29	40	6	0.36	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 9				40	6		
Silungakvísl 29	641	235.5	0.36	40	6	0.43	282	- Yfirfært		193.5					
- Silungakvísl 29				40	6			Silungakvísl 11	778	193.5	0.24	40	6	0.30	240
- Yfirfært		235.5						- Silungakvísl 11				40	6		
Silungakvísl 31	641	235.5	0.36	40	6	0.43	282	- Yfirfært		193.5					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmfrí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmáalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.
- Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
- Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.

- Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágreist.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

- [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Silungakvísl 10	0	1	1	Silungakvísl 18	0	1	1
Silungakvísl 12	0	1	1	Silungakvísl 2	0	1	1
Silungakvísl 14	0	1	1	Silungakvísl 4	0	1	1
Silungakvísl 16	0	1	1	Silungakvísl 6	0	1	1

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Silungakvísl 8	0	1	1	Silungakvísl 29	0	1	1
Silungakvísl 13	0	1	1	Silungakvísl 31	0	1	1
Silungakvísl 15	0	1	1	Silungakvísl 33	0	1	1
Silungakvísl 17	0	1	1	Silungakvísl 1	0	1	1
Silungakvísl 19	0	1	1	Silungakvísl 3	0	1	1
Silungakvísl 21	0	1	1	Silungakvísl 5	0	1	1
Silungakvísl 23	0	1	1	Silungakvísl 7	0	1	1
Silungakvísl 25	0	1	1	Silungakvísl 9	0	1	1
Silungakvísl 27	0	1	1	Silungakvísl 11	0	1	1

- Bílastæði fyrir hreyfihlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.3

Seiðakvísil 1–43

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur austur af Silungakvísil, sunnan við Streng og sunnan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr norðri frá Streng. Seiðakvísil myndar nokkrar botnlangagötur sem íbúðabyggðin raðast meðfram. Í miðri skilmálaeiningunni eru tvö dvalarsvæði. Húsgerðir eru eins til tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar. Húsin á jaðri einingarinnar eru einnar hæðar en húsin í miðju einingarinnar eru tveggja hæða. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Ártúnsholts sem varða skilmálaeininguna, annars vegar er um að ræða 25 m² viðbyggingu á einni hæð og hins vegar afmörkun byggingarreitar fyrir stakstæða byggingu á lóð.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumur.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.3



Skilmálaeining-7.1.3





Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.3. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.3

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	72		18. Lóðamörk	83		33. Almenningsamgöngur	88
	2. Húsagerðir	72		19. Útfærsla lóða	84		34. Samgöngustefna	88
	3. Værslun og þjónusta	72		20. Almenningsrými	84		35. Götur, stígar og gangstéttir	88
	4. Fjölgun íbúða	72		21. Borgarbúskapur	84		36. Bílastæði og innkeyrslur	88
	5. Lýðheilsa	72		22. Ljósvist	85		37. Sameiginleg bílageymsla	89
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	85		38. Hjólastæði	89
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	73		24. Loftgæði	85		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	81		25. Kvaðir	85		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	89
	9. Aðrar byggingar á lóð	81		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	89
	10. Byggingarreitir og gjöld	81		26. Meðhöndlun úrgangs	86			
	11. Svalir og svalalokanir	82		27. Rafhleðslustæði	86			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	82		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	86			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	82		VISTKERFI OG MINJAR				
	14. Kjallari	82		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	87			
	15. Niðurrif	82		30. Verndarákvæði	87			
	16. Tæknibúnaður	83		31. Fornleifar	87			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	83		32. Náttúrusérkenni	87			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Einbýlishús með aukaíbúð, á einni eða tveimur hæðum með lágreistu þaki. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningstrýmum, sbr. skilmálalið um almenningstrými. Við hönnun og útfærslu almenningstrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningstrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

	Y	Ú	H	B	Ó
Y Yfirfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi					
Ú Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu					
H Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast					
B Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar					
Ó Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi					
Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 1	193.5 m ²	V	H1	226 m ²	-32 m ²
Seiðakvísl 2	193.5 m ²	V	H1	211 m ²	-17 m ²
Seiðakvísl 3	193.5 m ²	V	H1	196 m ²	-2 m ²
Seiðakvísl 4	193.5 m ²	V	H1	199 m ²	-5 m ²
Seiðakvísl 5	193.5 m ²	V	H1	185 m ²	9 m ²
Seiðakvísl 6	193.5 m ²	V	H1	188 m ²	6 m ²
Seiðakvísl 7	193.5 m ²	V	H1	303 m ²	-109 m ²
Seiðakvísl 8	193.5 m ²	V	H1	387 m ²	-193 m ²
Seiðakvísl 9	193.5 m ²	V	H1	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 10	193.5 m ²	V	H1	187 m ²	7 m ²
Seiðakvísl 11	193.5 m ²	V	H1	231 m ²	-37 m ²
Seiðakvísl 12	193.5 m ²	V	H1	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 13	193.5 m ²	V	H1	193 m ²	1 m ²
Seiðakvísl 14	193.5 m ²	V	H1	175 m ²	19 m ²
Seiðakvísl 15	235.5 m ²	U	H1	270 m ²	-34 m ²
Seiðakvísl 16	193.5 m ²	V	H1	351 m ²	-157 m ²
Seiðakvísl 17	235.5 m ²	U	H1	241 m ²	-5 m ²
Seiðakvísl 18	235.5 m ²	U	H1	222 m ²	14 m ²
Seiðakvísl 19	235.5 m ²	U	H1	243 m ²	-7 m ²
Seiðakvísl 20	235.5 m ²	U	H1	236 m ²	0 m ²
Seiðakvísl 21	235.5 m ²	U	H1	248 m ²	-12 m ²
Seiðakvísl 22	235.5 m ²	U	H1	228 m ²	8 m ²
Seiðakvísl 23	235.5 m ²	U	H1	243 m ²	-7 m ²
Seiðakvísl 24	235.5 m ²	U	H1	254 m ²	-18 m ²
Seiðakvísl 25	235.5 m ²	U	H1	267 m ²	-31 m ²
Seiðakvísl 26	235.5 m ²	U	H1	251 m ²	-15 m ²
Seiðakvísl 27	235.5 m ²	U	H1	240 m ²	-4 m ²
Seiðakvísl 28	235.5 m ²	U	H1	200 m ²	36 m ²
Seiðakvísl 29	235.5 m ²	U	H1	237 m ²	-1 m ²
Seiðakvísl 30	193.5 m ²	V	H1	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 31	193.5 m ²	V	H1	211 m ²	-17 m ²
Seiðakvísl 32	193.5 m ²	V	H1	186 m ²	8 m ²
Seiðakvísl 33	193.5 m ²	V	H1	236 m ²	-42 m ²
Seiðakvísl 34	193.5 m ²	V	H1,9	404 m ²	-210 m ²
Seiðakvísl 35	193.5 m ²	V	H1	189 m ²	5 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 36	193.5 m ²	V	H1	321 m ²	-127 m ²
Seiðakvísl 37	193.5 m ²	V	H1	210 m ²	-16 m ²
Seiðakvísl 38	193.5 m ²	V	H1	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 39	193.5 m ²	V	H1	185 m ²	9 m ²
Seiðakvísl 41	193.5 m ²	V	H1	210 m ²	-16 m ²
Seiðakvísl 43	193.5 m ²	V	H1,8	185 m ²	9 m ²



Útskýring

Seiðakvísl 1–13, 2–16, 31–43 og 30–38

Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð A-3 (a) samkvæmt deiliskipulagi.

Grunnflötur húss	150 m ²
Bílskúr, sérstæður eða hluti af húsi (4,2 × 7,5 m)	31,5 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar	193,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 2,7 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAÐ

- Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.



Útskýring

Seiðakvísl 15–29 og Seiðakvísl 18–28

Tveggja hæða einbýlishús

– Húsagerð A-3 (b) skv. eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Bílskúr sérstæður eða hluti af byggingu (4,2 × 7,5 m)	31,5 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	235,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,5 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

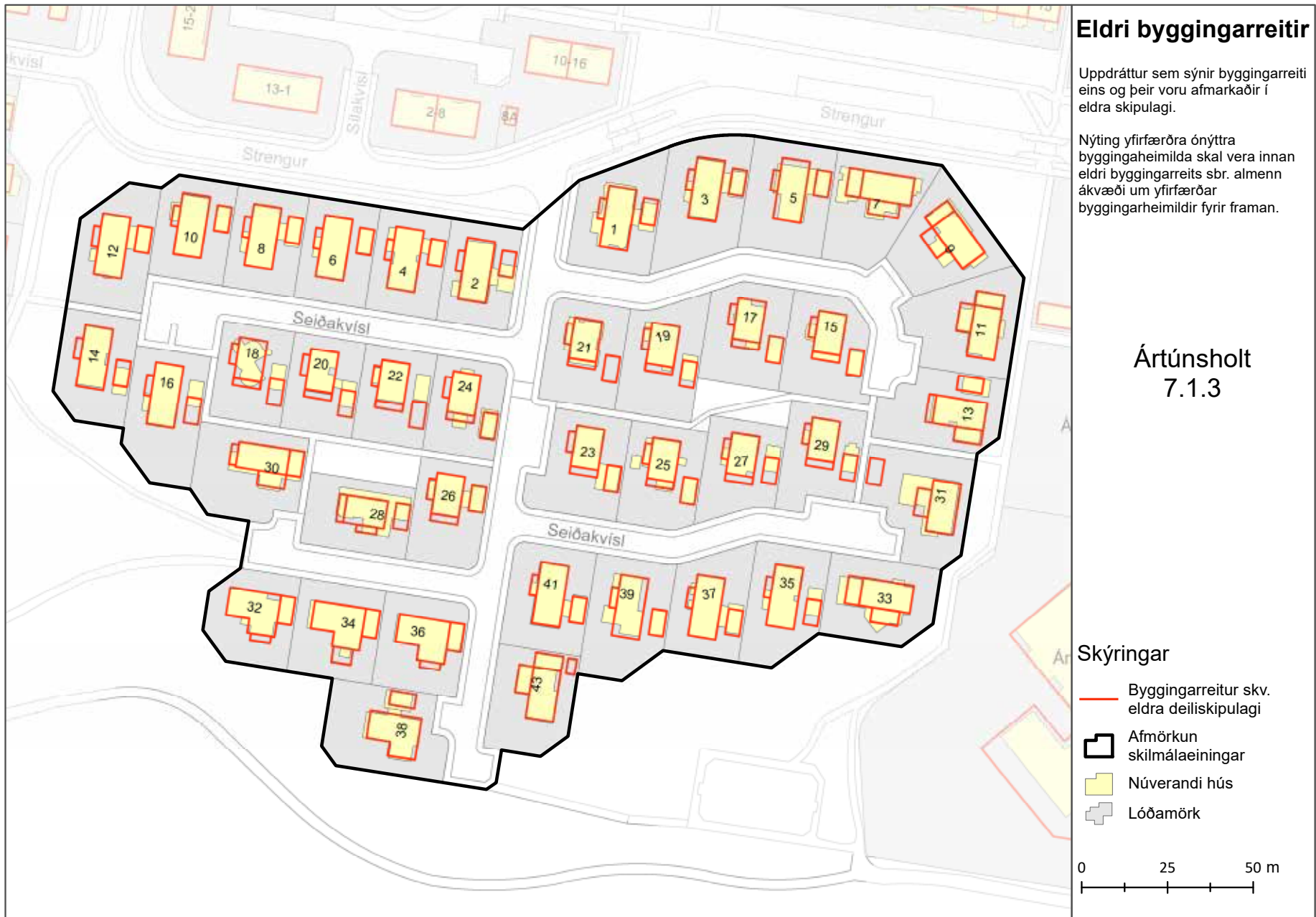
- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAÐ

- Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.3

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H8	Ártúnsholt, Urriðakvísl 18	14. júl 1987
H9	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11–13	3. maí 1988



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan

byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

➤ [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²	BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²	NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi	VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²	VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²	NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð	BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN						
Seiðakvísl 2	630	193.5	0.30	40	6	0.38	240						
- Seiðakvísl 2				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 4	631	193.5	0.30	40	6	0.38	240						
- Seiðakvísl 4				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 6	631	193.5	0.30	40	6	0.38	240						
- Seiðakvísl 6				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN						
Seiðakvísl 8	631	193.5	0.30	40	6	0.38	240						
- Seiðakvísl 8				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 10	650	193.5	0.29	40	6	0.36	240						
- Seiðakvísl 10				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 12	736	193.5	0.26	40	6	0.32	240						
- Seiðakvísl 12				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 1	769	193.5	0.25	40	6	0.31	240						
- Seiðakvísl 1				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 3	878	193.5	0.22	40	6	0.27	240						
- Seiðakvísl 3				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 5	797	193.5	0.24	40	6	0.30	240						
- Seiðakvísl 5				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 7	778	193.5	0.24	40	6	0.30	240						
- Seiðakvísl 7				40	6								
- Yfirfært		193.5											
Seiðakvísl 9	732	193.5	0.26	40	6	0.32	240						
- Seiðakvísl 9				40	6								

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		193.5						- Seiðakvísl 16				40	6		
Seiðakvísl 11	833	193.5	0.23	40	6	0.28	240	- Yfirfært		193.5					
- Seiðakvísl 11				40	6			Seiðakvísl 18	589	235.5	0.39	40	6	0.47	282
- Yfirfært		193.5						- Seiðakvísl 18				40	6		
Seiðakvísl 13	734	193.5	0.26	40	6	0.32	240	- Yfirfært		235.5					
- Seiðakvísl 13				40	6			Seiðakvísl 20	589	235.5	0.39	40	6	0.47	282
- Yfirfært		193.5						- Seiðakvísl 20				40	6		
Seiðakvísl 15	692	235.5	0.34	40	6	0.40	282	- Yfirfært		235.5					
- Seiðakvísl 15				40	6			Seiðakvísl 22	589	235.5	0.39	40	6	0.47	282
- Yfirfært		235.5						- Seiðakvísl 22				40	6		
Seiðakvísl 17	694	235.5	0.33	40	6	0.40	282	- Yfirfært		235.5					
- Seiðakvísl 17				40	6			Seiðakvísl 24	587	235.5	0.40	40	6	0.48	282
- Yfirfært		235.5						- Seiðakvísl 24				40	6		
Seiðakvísl 19	751	235.5	0.31	40	6	0.37	282	- Yfirfært		235.5					
- Seiðakvísl 19				40	6			Seiðakvísl 26	639	235.5	0.36	40	6	0.44	282
- Yfirfært		235.5						- Seiðakvísl 26				40	6		
Seiðakvísl 21	674	235.5	0.34	40	6	0.41	282	- Yfirfært		235.5					
- Seiðakvísl 21				40	6			Seiðakvísl 28	652	235.5	0.36	40	6	0.43	282
- Yfirfært		235.5						- Seiðakvísl 28				40	6		
Seiðakvísl 14	676	193.5	0.28	40	6	0.35	240	- Yfirfært		235.5					
- Seiðakvísl 14				40	6			Seiðakvísl 30	796	193.5	0.24	40	6	0.30	240
- Yfirfært		193.5						- Seiðakvísl 30				40	6		
Seiðakvísl 16	809	193.5	0.23	40	6	0.29	240	- Yfirfært		193.5					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Seiðakvísl 23	729	235.5	0.32	40	6	0.38	282
- Seiðakvísl 23				40	6		
- Yfirfært		235.5					
Seiðakvísl 25	668	235.5	0.35	40	6	0.42	282
- Seiðakvísl 25				40	6		
- Yfirfært		235.5					
Seiðakvísl 27	613	235.5	0.38	40	6	0.46	282
- Seiðakvísl 27				40	6		
- Yfirfært		235.5					
Seiðakvísl 29	644	235.5	0.36	40	6	0.43	282
- Seiðakvísl 29				40	6		
- Yfirfært		235.5					
Seiðakvísl 31	842	193.5	0.22	40	6	0.28	240
- Seiðakvísl 31				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 33	749	193.5	0.25	40	6	0.32	240
- Seiðakvísl 33				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 35	720	193.5	0.26	40	6	0.33	240
- Seiðakvísl 35				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 37	670	193.5	0.28	40	6	0.35	240
- Seiðakvísl 37				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 39	780	193.5	0.24	40	6	0.30	240
- Seiðakvísl 39				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 41	731	193.5	0.26	40	6	0.32	240
- Seiðakvísl 41				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 43	708	193.5	0.27	40	6	0.33	240
- Seiðakvísl 43				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 32	652	193.5	0.29	40	6	0.36	240
- Seiðakvísl 32				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 34	688	193.5	0.28	40	6	0.34	240
- Seiðakvísl 34				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 36	686	193.5	0.28	40	6	0.34	240
- Seiðakvísl 36				40	6		
- Yfirfært		193.5					
Seiðakvísl 38	836	193.5	0.23	40	6	0.28	240
- Seiðakvísl 38				40	6		
- Yfirfært		193.5					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á séráfnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á séráfnótareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.
- Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
- Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.

- Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágreist.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfissókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirköllum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirköllum og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

- [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkönd í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

– Á ekki við.

34. Samgöngustefna

– Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Seiðakvísl 2	0	1	1	Seiðakvísl 10	0	1	1
Seiðakvísl 4	0	1	1	Seiðakvísl 12	0	1	1
Seiðakvísl 6	0	1	1	Seiðakvísl 1	0	1	1
Seiðakvísl 8	0	1	1	Seiðakvísl 3	0	1	1

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Seiðakvísl 5	0	1	1	Seiðakvísl 30	0	1	1
Seiðakvísl 7	0	1	1	Seiðakvísl 23	0	1	1
Seiðakvísl 9	0	1	1	Seiðakvísl 25	0	1	1
Seiðakvísl 11	0	1	1	Seiðakvísl 27	0	1	1
Seiðakvísl 13	0	1	1	Seiðakvísl 29	0	1	1
Seiðakvísl 15	0	1	1	Seiðakvísl 31	0	1	1
Seiðakvísl 17	0	1	1	Seiðakvísl 33	0	1	1
Seiðakvísl 19	0	1	1	Seiðakvísl 35	0	1	1
Seiðakvísl 21	0	1	1	Seiðakvísl 37	0	1	1
Seiðakvísl 14	0	1	1	Seiðakvísl 39	0	1	1
Seiðakvísl 16	0	1	1	Seiðakvísl 41	0	1	1
Seiðakvísl 18	0	1	1	Seiðakvísl 43	0	1	1
Seiðakvísl 20	0	1	1	Seiðakvísl 32	0	1	1
Seiðakvísl 22	0	1	1	Seiðakvísl 34	0	1	1
Seiðakvísl 24	0	1	1	Seiðakvísl 36	0	1	1
Seiðakvísl 26	0	1	1	Seiðakvísl 38	0	1	1
Seiðakvísl 28	0	1	1				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.4

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.4 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Ártúnsskóla, leikskólans Kvarnaborgar við Árkvörn 4 og 6 og leikskóla við Bleikjukvísl 10.

Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði sunnan við Streng þar sem Ártúnsskóli og leikskólinn Árkvörn eru á samliggjandi lóðum við Árkvörn og hins vegar svæði norðan við Streng þar sem leikskóli við Bleikjukvísl 10 er staðsettur. Aðkoma að Ártúnsskóla og leikskólanum Kvarnaborg er frá Streng en aðkoma að leikskólanum við Bleikjukvísl er frá Streng og Bleikjukvísl. Ártúnsskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum.

Leikskólabyggingar við Árkvörn 4–6 og Bleikjukvísl 10 eru einnar hæðar byggingar með rispaki. Skólabyggingarnar eru staðsettar miðsvæðis í Ártúnsholti í göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningssamgöngur við Streng og útvistarvæði í Elliðaárdalnum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi á svæðinu.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar

kennslustofur á lóð.

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.4



Skilmálaeining-7.1.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.4. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.4

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	98			
	2. Húsagerðir	98			
	3. Verslun og þjónusta	98			
	4. Fjölgun íbúða	98			
	5. Lýðheilsa	98			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	99			
	8. Nýbyggingar	103			
	9. Aðrar byggingar á lóð	103			
	10. Byggingarreitir og gjöld	104			
	11. Svalir og svalalokanir	104			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	105			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	105			
	14. Kjallari	105			
	15. Niðurrif	105			
	16. Tæknibúnaður	105			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	106			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	106			
	19. Útfærsla lóða	107			
	20. Almenningsrými	107			
	21. Borgarbúskapur	108			
	22. Ljósvist	108			
	23. Hljóðvist	108			
	24. Loftgæði	108			
	25. Kvaðir	108			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	109			
	27. Rafhleðslustæði	109			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	109			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	110			
	30. Verndarákvæði	110			
	31. Fornleifar	110			
	32. Náttúrusérkenni	110			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	111			
	34. Samgöngustefna	111			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	111			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	111			
	37. Sameiginleg bílageymsla	111			
	38. Hjólastæði	111			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	112			
	40. Vindafar	112			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir skólum, leikskólum og annarri samfélagsþjónustu.

2. Húsagerðir

- Skóla- og leikskólabyggingar á 1 til 2 hæðum. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

- Innan skilmálaeiningarinnar er almenningsými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundiðju.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Árkvörn 4	490 m ²	G	H1	499 m ²	-9 m ²
Árkvörn 6	3140 m ²	H	H1,10,51	3035 m ²	105 m ²
Bleikjukvísl 10	500 m ²	F	H1,10,49	462 m ²	38 m ²

G Útskýring Árkvörn 4

Leikskólinn Kvarnaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 490 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Hæðir og hæðafjöldi húsa eru ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykka aðaluppdrætti.

H Útskýring Árkvörn 6

Ártúnsskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 3140 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar til tveggja hæða.

– Hámarkshæð, HK. +63,00

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

F Útskýring Bleikjukvísl 10

Leikskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 500 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

- Hámarkshæð húss er 4,6 metrar miðað við uppgefinn gólfkóta (GK 52,80). Hæð útveggja má vera allt að 3 metrar.
- Geymsluskúr fyrir leiktæki/garðáhöld á lóðinni, allt að 2,6 metrar á hæð.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak.
- Þakskegg, minni háttar útskot, gluggar og skyggni yfir anddyri mega ná einn metra út fyrir reitinn.

ANNAÐ

- Þriggja deilda leikskóli fyrir allt að 60 börn.
- Á lóðinni má staðsetja leikföng og leiktæki sem tilheyra starfsemi leikskóla. Einnig er heimilt er að byggja allt að 7 m² kaldan geymsluskúr fyrir leiktæki/garðáhöld.
- Heimilt er að staðsetja sorpgeymslu utan byggingarreits.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.4

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H10	Ártúnsholt, Fiskavísl 18–24	21. jún 1988
H49	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 23	25. sep 2009
H51	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 25	8. feb 2019



Eldri byggingarreitir

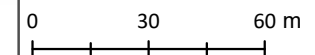
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt 7.1.4

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmáalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu við aðalbyggingu: 2.240 m².
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmáalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1-2 hæða eins og aðalbygging.

Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu: 250 m².
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmáalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

LEIKSKÓLI VIÐ BLEIKJUKVÍSL 10

- Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu: 150 m².
- Viðbygging skal og vera innan bundins byggingarreits, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Bleikjukvísl 10	2313	500	0.21	150	23	0.29	673
- Aðalreitur				150	23		
- Bleikjukvísl 10		500					
Árkvörn 4	3564	490	0.13	250	38	0.21	778
- Aðalreitur				250	38		
- Árkvörn 4		490					
Árkvörn 6	13528	3140	0.23	2240	336	0.42	5716
- Aðalreitur				2240	336		
- Árkvörn 6		3140					

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

ALMENNT

– Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færانlegar kennslustofur.

SORPSKÝLI

– Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

– Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².

– Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

HJÓLASKÝLI

– Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

– Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

– Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.

– Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR, GRÓÐURHÚS O.FL.

– Færانlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

STÆRÐIR

Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 550 m².

Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmáalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdöllum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarcellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágretta, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Árkvörn 6	0	27	27

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Engin bílastæði eru á lóðinni en gert er ráð fyrir að starfsmenn leggi bílum sínum í 12 bílastæði í Bleikjukvísl. Við Streng eru 8 bílastæði sem foreldrar barna nota þegar þeir koma með og sækja börn sín.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilt er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.5

Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast í hverfinu, báðum megin Strengs. Aðkoma úr norðri að Laxakvísl, Reyðarkvísl og Árkvörn er frá Streng en aðkoma að Fiskakvísl úr norðri er frá Straumi. Íbúðabyggðin raðast meðfram götunum, sem allar eru botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Í skilmálaeiningunni er blandað saman tveggja hæða raðhúsum með stakstærðri bílageymslu við götu og tveggja og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Fjögur leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnan við hana er Árbæjarsafn. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi en þær snúa annars vegar að lóðarstækkunum og hins vegar að Árkvörn 2 sem var breytt úr íbúðum og verslun í íbúðir eingöngu.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
-
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.5



Skilmálaeining-7.1.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.5. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.5

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	120			
	2. Húsagerðir	120			
	3. Verslun og þjónusta	120			
	4. Fjölgun íbúða	120			
	5. Lýðheilsa	121			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	121			
	8. Nýbyggingar	131			
	9. Aðrar byggingar á lóð	132			
	10. Byggingarreitir og gjöld	132			
	11. Svalir og svalalokanir	132			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	133			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	133			
	14. Kjallari	133			
	15. Niðurrif	133			
	16. Tæknibúnaður	134			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	134			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	134			
	19. Útfærsla lóða	135			
	20. Almenningsrými	135			
	21. Borgarbúskapur	136			
	22. Ljósvist	136			
	23. Hljóðvist	136			
	24. Loftgæði	136			
	25. Kvaðir	136			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	137			
	27. Rafhleðslustæði	138			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	138			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	138			
	30. Verndarákvæði	138			
	31. Fornleifar	138			
	32. Náttúrusérkenni	139			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	139			
	34. Samgöngustefna	139			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	139			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	139			
	37. Sameiginleg bílageymsla	140			
	38. Hjólastæði	140			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	140			
	40. Vindafar	140			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Raðhús með viðbyggingu

- Fiskakvísl 2–24, (sléttar tölur), Laxakvísl 1–15 (oddatölur), Reyðarkvísl 1–25 (oddatölur) og 2–24 (sléttar tölur).
- 14 raðhús með 45 íbúðum.

Raðhús án viðbyggingar

- Laxakvísl 8–22 (sléttar tölur) og 23–37 (oddatölur).
- 4 raðhúsallengjur, 16 íbúðir.

Fjölbýlishús

- Fiskakvísl 1–13, og 26–34 (sléttar tölur), Laxakvísl 17-21 (oddatölur) og 2-6 (sléttar tölur).
- 78 íbúðir.

Árkvörn 2, 2A og 2B

- Fjölbýlishús með 20 íbúðum.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérþýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfurfærsla byggingaheimilda

Y	Yfurfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi
Ú	Útskýring – útlistun á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
B	Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Árkvörn 2	470 m ²	T		470 m ²	0 m ²
Árkvörn 2	89 m ²	T	H1,15	89 m ²	0 m ²
Árkvörn 2	726 m ²	T	H1,15,46	726 m ²	0 m ²
Árkvörn 2	723 m ²	T	H1,15,46	723 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 1	841 m ²	Q	H1	841 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 2	242.5 m ²	S	H1,13	264 m ²	-21 m ²
Fiskakvísl 3	864 m ²	Q	H1	864 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 4	242.5 m ²	S	H1,13	250 m ²	-7 m ²
Fiskakvísl 5	845 m ²	Q	H1	845 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 6	242.5 m ²	S	H1,13	240 m ²	3 m ²
Fiskakvísl 7	847 m ²	Q	H1	847 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 8	242.5 m ²	S	H1,13	257 m ²	-14 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Fiskakvísl 9	848 m ²	Q	H1	848 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 10	242.5 m ²	S	H1	272 m ²	-29 m ²
Fiskakvísl 11	848 m ²	Q	H1	848 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 12	242.5 m ²	S	H1	267 m ²	-24 m ²
Fiskakvísl 13	770 m ²	Q	H1	770 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 14	242.5 m ²	S	H1	331 m ²	-88 m ²
Fiskakvísl 16	242.5 m ²	S	H1	243 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 18	242.5 m ²	S	H1,14	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 20	242.5 m ²	S	H1,14	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 22	242.5 m ²	S	H1,14	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 24	242.5 m ²	S	H1,14	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 26	687 m ²	Q	H1	687 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 28	787 m ²	Q	H1	787 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 30	787 m ²	Q	H1	787 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 32	689 m ²	Q	H1	689 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 34	708 m ²	Q	H1	708 m ²	0 m ²
Laxakvísl 1	242.5 m ²	S	H1	258 m ²	-15 m ²
Laxakvísl 2, 4, 6	1556 m ²	Q	H1	1556 m ²	0 m ²
Laxakvísl 3	242.5 m ²	S	H1	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 5	242.5 m ²	S	H1	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 7	242.5 m ²	S	H1	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 8	204 m ²	R	H1	203 m ²	1 m ²
Laxakvísl 9	242.5 m ²	S	H1	240 m ²	3 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Laxakvísl 10	204 m ²	R	H1	201 m ²	3 m ²	Reyðarkvísl 5	242.5 m ²	S	H1	271 m ²	-28 m ²
Laxakvísl 11	242.5 m ²	S	H1	255 m ²	-12 m ²	Reyðarkvísl 6	242.5 m ²	S	H1	247 m ²	-4 m ²
Laxakvísl 12	204 m ²	R	H1	201 m ²	3 m ²	Reyðarkvísl 7	242.5 m ²	S	H1	271 m ²	-28 m ²
Laxakvísl 13	242.5 m ²	S	H1	240 m ²	3 m ²	Reyðarkvísl 8	242.5 m ²	S	H1	231 m ²	12 m ²
Laxakvísl 14	204 m ²	R	H1	203 m ²	1 m ²	Reyðarkvísl 9	242.5 m ²	S	H1	275 m ²	-32 m ²
Laxakvísl 15	242.5 m ²	S	H1	266 m ²	-23 m ²	Reyðarkvísl 10	242.5 m ²	S	H1	235 m ²	8 m ²
Laxakvísl 16	204 m ²	R	H1	203 m ²	1 m ²	Reyðarkvísl 11	242.5 m ²	S	H1	223 m ²	20 m ²
Laxakvísl 17, 19, 21	1807 m ²	Q	H1	1807 m ²	0 m ²	Reyðarkvísl 12	242.5 m ²	S	H1	368 m ²	-125 m ²
Laxakvísl 18	204 m ²	R	H1	201 m ²	3 m ²	Reyðarkvísl 13	242.5 m ²	S	H1	232 m ²	11 m ²
Laxakvísl 20	204 m ²	R	H1	201 m ²	3 m ²	Reyðarkvísl 14	242.5 m ²	S	H1	268 m ²	-25 m ²
Laxakvísl 22	204 m ²	R	H1	203 m ²	1 m ²	Reyðarkvísl 15	242.5 m ²	S	H1	239 m ²	4 m ²
Laxakvísl 23	204 m ²	R	H1	238 m ²	-34 m ²	Reyðarkvísl 16	242.5 m ²	S	H1	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 25	204 m ²	R	H1	226 m ²	-22 m ²	Reyðarkvísl 17	242.5 m ²	S	H1	260 m ²	-17 m ²
Laxakvísl 27	204 m ²	R	H1	238 m ²	-34 m ²	Reyðarkvísl 18	242.5 m ²	S	H1	245 m ²	-2 m ²
Laxakvísl 29	204 m ²	R	H1	285 m ²	-81 m ²	Reyðarkvísl 19	242.5 m ²	S	H1	257 m ²	-14 m ²
Laxakvísl 31	204 m ²	R	H1	210 m ²	-6 m ²	Reyðarkvísl 20	242.5 m ²	S	H1	255 m ²	-12 m ²
Laxakvísl 33	204 m ²	R	H1	210 m ²	-6 m ²	Reyðarkvísl 21	242.5 m ²	S	H1	246 m ²	-3 m ²
Laxakvísl 35	204 m ²	R	H1	210 m ²	-6 m ²	Reyðarkvísl 22	242.5 m ²	S	H1	242 m ²	1 m ²
Laxakvísl 37	204 m ²	R	H1	214 m ²	-10 m ²	Reyðarkvísl 23	242.5 m ²	S	H1	250 m ²	-7 m ²
Reyðarkvísl 1	242.5 m ²	S	H1	275 m ²	-32 m ²	Reyðarkvísl 24	242.5 m ²	S	H1	250 m ²	-7 m ²
Reyðarkvísl 2	242.5 m ²	S	H1,17	221 m ²	22 m ²	Reyðarkvísl 25	242.5 m ²	S	H1	250 m ²	-7 m ²
Reyðarkvísl 3	242.5 m ²	S	H1	271 m ²	-28 m ²						
Reyðarkvísl 4	242.5 m ²	S	H1	221 m ²	22 m ²						

T

Útskýring Árkvörn 2, 2a og 2b

Fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða

	1.921,9
Aðalbygging	m ²
Bílgeymsla	292,5 m ²
	2.214,4
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja til þriggja hæða.

ÞAKGERÐ

ANNAÐ

- Ofangreint byggingarmagn kemur fram í deiliskipulagi, samþykkt 13.8.1991 (afstöðumynd og reistar myndir).
- Breyting úr verslun og þjónustu í íbúðir var samþykkt 18.2.1992.

Q

Útskýring Fiskakvísl 1–13 og 26–34, Laxakvísl 17–21 og 2–6

Fjölbýlishús á tveimur hæðum

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta hæð langveggja: 5,6 metrar mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Sérstæðir bílskúrar hafi sama þakhalla og fjölbýlishús.

ANNAÐ

- Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildarbyggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykta aðaluppdrætti.
- Gert er ráð fyrir 70 íbúðum samtals. Bílgeymslur fylgja flestum húsunum.

S

Útskýring Fiskakvísl 2–24, Laxakvísl 1–15, Reyðarkvísl 1–25, Reyðarkvísl 2–24

Tveggja hæða raðhús

- Húsagerð C-(a) samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Sérstætt útihús við götu, bílgeymsla, tómsundaherbergi eða þess háttar. (5,5 × 7 m)	38,5 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	242,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,6 metrar og útihúss 2,6 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Útihús skal hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAÐ

- Sérstætt útihús, bílgeymsla/tómstundarherbergi við götu.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.



Útskýring

Laxakvísl 8–22 og Laxakvísl 23–37

Raðhús á tveimur hæðum

- Húsagerð C-(b) samkvæmt deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	204 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,6 metrar, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.5

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H13	Ártúnsholt, Silungakvísl 17–31	4. júl 1989
H14	Ártúnsholt, Silungakvísl 15	28. maí 1991
H15	Ártúnsholt, Birtingakvísl, bílastæði	2. júl 1991
H17	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
H46	Ártúnsholt, Árbæjarsafn, bílastæði	16. maí 2008



Eldri byggingarreitir

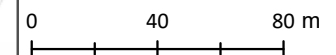
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt 7.1.5

Skýringar

- Byggingarreitir skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.

- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

- [Parhús og raðhús](#)
- [Fjölbýlishús án lyftu](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	
SL	Stærð lóðar í m ²								
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²								
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi								
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²								
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²								
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð								
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²								
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN		
Fiskakvísl 2 4 6 8	1858	970	0.52	804	121	1.01	1895		
- Fiskakvísl 2 4 6 8				804	121				
- Fiskakvísl 2		242.5							
- Fiskakvísl 4		242.5							
- Fiskakvísl 6		242.5							
- Fiskakvísl 8		242.5							
Fiskakvísl 10 12 14 16	1709	970	0.56	804	121	1.10	1895		
- Fiskakvísl 10 12 14 16				804	121				
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN		
Fiskakvísl 10 20 22 24	1699	970	0.57	804	121	1.11	1895		
- Fiskakvísl 10		242.5							
- Fiskakvísl 12		242.5							
- Fiskakvísl 14		242.5							
- Fiskakvísl 16		242.5							
Fiskakvísl 18 20 22 24				804	121				
- Fiskakvísl 18 20 22 24				804	121				
- Fiskakvísl 18		242.5							
- Fiskakvísl 20		242.5							
- Fiskakvísl 22		242.5							
- Fiskakvísl 24		242.5							
Reyðarkvísl 10 6 8	1334	727.5	0.54	603	91	1.06	1421		
- Reyðarkvísl 10 6 8				603	91				
- Reyðarkvísl 6		242.5							
- Reyðarkvísl 8		242.5							
- Reyðarkvísl 10		242.5							
Reyðarkvísl 12 14 16 18	1781	970	0.54	804	121	1.06	1895		
- Reyðarkvísl 12 14 16 18				804	121				
- Reyðarkvísl 12		242.5							
- Reyðarkvísl 14		242.5							
- Reyðarkvísl 16		242.5							

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Reyðarkvísl 18		242.5					
Reyðarkvísl 2 4	1034	485	0.46	402	61	0.91	948
- Reyðarkvísl 2 4				402	61		
- Reyðarkvísl 2		242.5					
- Reyðarkvísl 4		242.5					
Reyðarkvísl 1 3 5 7 9	2184	1212.5	0.55	1005	151	1.08	2369
- Reyðarkvísl 1 3 5 7 9				1005	151		
- Reyðarkvísl 1		242.5					
- Reyðarkvísl 3		242.5					
- Reyðarkvísl 5		242.5					
- Reyðarkvísl 7		242.5					
- Reyðarkvísl 9		242.5					
Reyðarkvísl 11 13 15	1463	727.5	0.49	603	91	0.97	1421
- Reyðarkvísl 11 13 15				603	91		
- Reyðarkvísl 11		242.5					
- Reyðarkvísl 13		242.5					
- Reyðarkvísl 15		242.5					
Reyðarkvísl 17 19 20 21 22 23 24 25	3478	1940	0.55	1608	242	1.08	3790
- Reyðarkvísl 17 19 20 21 22 23 24 25				1608	242		
- Reyðarkvísl 17		242.5					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Reyðarkvísl 19		242.5					
- Reyðarkvísl 20		242.5					
- Reyðarkvísl 21		242.5					
- Reyðarkvísl 22		242.5					
- Reyðarkvísl 23		242.5					
- Reyðarkvísl 24		242.5					
- Reyðarkvísl 25		242.5					
Laxakvísl 10 12 14 8	1693	816	0.48	804	121	1.02	1741
- Laxakvísl 10 12 14 8				804	121		
- Laxakvísl 8		204					
- Laxakvísl 10		204					
- Laxakvísl 12		204					
- Laxakvísl 14		204					
Laxakvísl 16 18 20 22	1637	816	0.49	804	121	1.06	1741
- Laxakvísl 16 18 20 22				804	121		
- Laxakvísl 16		204					
- Laxakvísl 18		204					
- Laxakvísl 20		204					
- Laxakvísl 22		204					
Laxakvísl 1 11 13 15 3 5 7 9	3147	1940	0.61	1608	242	1.20	3790

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Laxakvísl 1 11 13 15 3 5 7 9				1608	242			- Laxakvísl 37		204					
- Laxakvísl 1		242.5													
- Laxakvísl 3		242.5													
- Laxakvísl 5		242.5													
- Laxakvísl 7		242.5													
- Laxakvísl 9		242.5													
- Laxakvísl 11		242.5													
- Laxakvísl 13		242.5													
- Laxakvísl 15		242.5													
Laxakvísl 23 25 27	1241	612	0.49	603	91	1.05	1306								
- Laxakvísl 23 25 27				603	91										
- Laxakvísl 23		204													
- Laxakvísl 25		204													
- Laxakvísl 27		204													
Laxakvísl 29 31 33 35 37	1881	1020	0.54	1005	151	1.15	2176								
- Laxakvísl 29 31 33 35 37				1005	151										
- Laxakvísl 29		204													
- Laxakvísl 31		204													
- Laxakvísl 33		204													
- Laxakvísl 35		204													

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á séráfnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á séráfnótareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús

við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunartigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunartigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakfni og tæknilegur frágangur þaks er frjálss. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálin um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Raðhús A og B

- Þakhalli aðalhúss og stakstæðrar bílageymslu skal vera 14–20 gráður.

Fjölþýlishús

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Úthengi þaka má vera allt að 30 cm. Almennt er um að ræða mænisþök.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdömdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirdömda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

- [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- **Borgarbúskapur**

22. Ljósivist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óparfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósivist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkrri gróður mold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

FJÖLBÝLI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnaðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Fiskakvísl 26	0	16	16	Fiskakvísl 18	0	8	8
Fiskakvísl 34	0	5	5	Fiskakvísl 9	0	10	10
Fiskakvísl 2	0	8	8	Fiskakvísl 13	0	5	5
Fiskakvísl 10	0	8	8	Fiskakvísl 5	0	10	10

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Reyðarkvísl 6	0	6	6	Laxakvísl 8	0	4	4
Reyðarkvísl 12	0	8	8	Laxakvísl 16	0	4	4
Reyðarkvísl 2	0	4	4	Laxakvísl 1	0	16	16
Reyðarkvísl 1	0	10	10	Laxakvísl 17	0	12	12
Reyðarkvísl 11	0	6	6	Laxakvísl 23	0	3	3
Reyðarkvísl 17	0	16	16	Laxakvísl 29	0	5	5
Laxakvísl 2	0	20	20	Árkvörn 2A	0	29	29

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.6

Strengur, borgargata

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.6 er borgargata og opið svæði sem liggur eftir Ártúnsholtinu endilöngu, frá afleggjara Vesturlandsvegur í norðri að Höfðabakka í austri. Strengur er lykilgata í Ártúnsholtinu og tengir byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. leikskólann Regnboga við Bleikjukvísl, Ártúnsskóla og Kvarnaborg. Gert er ráð fyrir hverfistorgi meðfram borgargötunni ásamt grenndarstöð og rafhleðslustæðum. Mikilvæg veitumannvirki liggja við götuna sem takmarkar nýtingu á svæðinu. Norðan við Streng er opið svæði og aðkoma og bílastæði fyrir leikskólann við Bleikjukvísl. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Ártúnsholts en einnig fyrir ferðalög austur og vestur um borgarhlutann.

Helstu áherslur

- Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.
- Götuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Árkvörn.
- Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.
- Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og

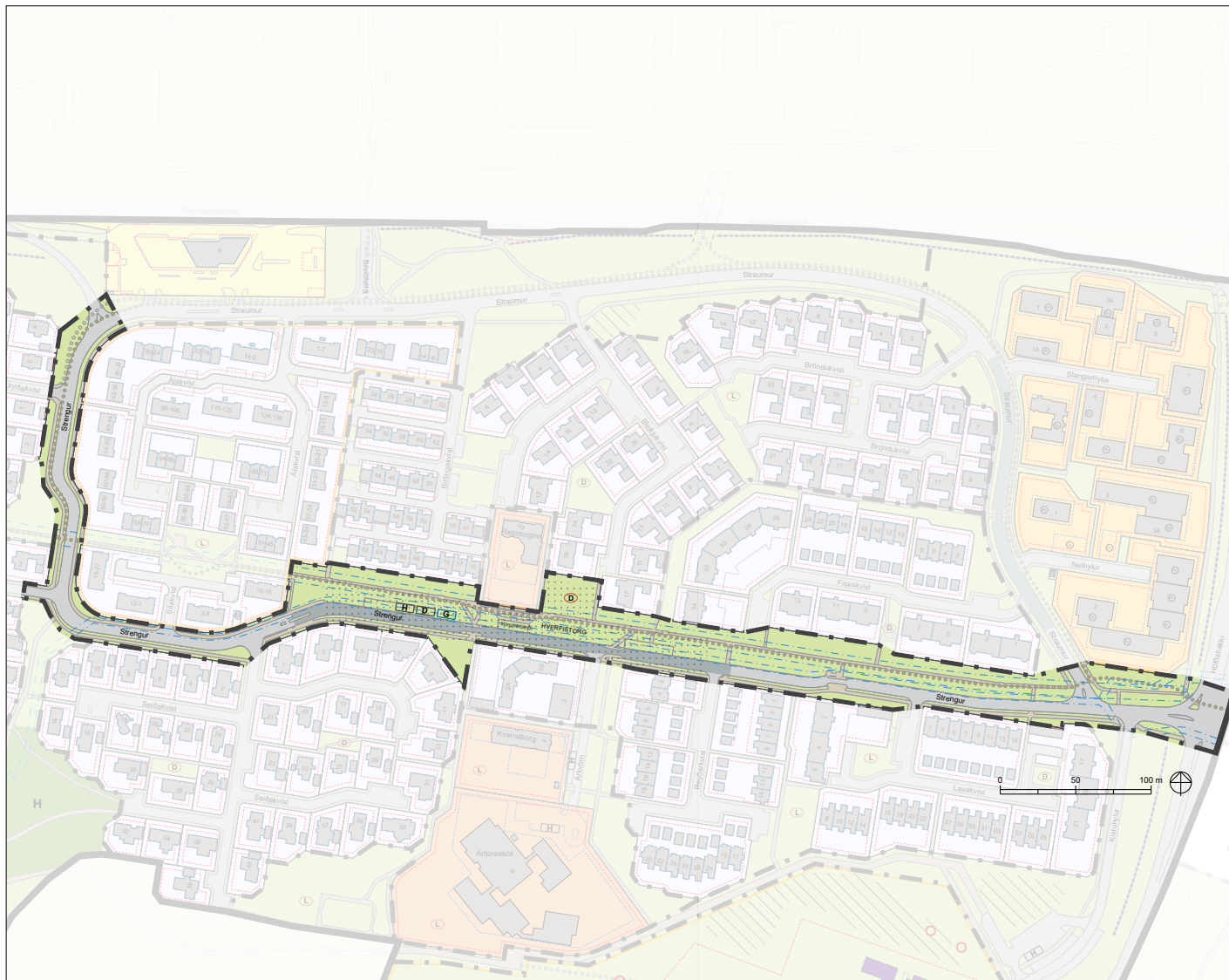
flokkun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.6



Skilmálaeining-7.1.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.6. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.6

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	148			
	2. Húsagerðir	148			
	3. Verslun og þjónusta	148			
	4. Fjölgun íbúða	148			
	5. Lýðheilsa	148			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	149			
	8. Nýbyggingar	150			
	9. Aðrar byggingar á lóð	150			
	10. Byggingarreitir og gjöld	150			
	11. Svalir og svalalokanir	150			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	150			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	150			
	14. Kjallari	150			
	15. Niðurrif	150			
	16. Tæknibúnaður	150			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	150			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	151			
	19. Útfærsla lóða	151			
	20. Almenningsrými	151			
	21. Borgarbúskapur	151			
	22. Ljósvist	152			
	23. Hljóðvist	152			
	24. Loftgæði	152			
	25. Kvaðir	152			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	153			
	27. Rafhleðslustæði	153			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	153			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	154			
	30. Verndarákvæði	154			
	31. Fornleifar	154			
	32. Náttúrusérkenni	154			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	155			
	34. Samgöngustefna	155			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	155			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	155			
	37. Sameiginleg bílageymsla	156			
	38. Hjólastæði	156			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	156			
	40. Vindafar	156			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan skilmálaeiningarinnar er grenndarstöð, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Ákvæði er um lífandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

HVERFISTORG

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými
- Borgargötur

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósivist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósivist

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð

- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

GRENNDARSTÖÐVAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausrir (djúpgáma) á grenndarstöðvum.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

Sjá leiðbeiningar

- Meðhöndlun úrgangs

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirköld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Við nýtt hverfistorg við Streng skal bæta nýrri biðstöð almenningsamgangna. Er sú biðstöð merkt sem lykilstöð á skipulagsupprætti hverfisins.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilstöðu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrin borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.
- Í forgang skal setja aðkomu frá Vesturlandsvegi og Höfðabakka.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
- Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutrú.
- Fjölga skal götutrám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngubrúveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Tuttugu og átta stæði eru staðsett við Streng, næst Birtingakvísl 62–68 og Bleikjukvísl 17. Heimilt er að nýta þau sem stæði fyrir deilibíla, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og sem hjólastæði eða hjólaskýli. Einnig er heimilt að afmarka hluta stæðanna sem athafnasvæði fyrir sorpbíla.

YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

Bleikjukvísl 10

- Átta bílastæði/sleppistæði eru staðsett við Bleikjukvísl 10 og ætluð þeim sem eru að sækja börn í leikskóla.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.7

Ála-, Birtinga- og Sílakvísl

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.7 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er nyrst í hverfinu og sunnan við Straum, á móti bensínstöð N1. Aðkoma er úr norðri frá Straumi á tveimur stöðum inn í Álakvísl en flestar byggingarnar standa við þá götu. Nokkrar byggingar standa við Sílakvísl með aðkomu úr suðri frá Streng. Í miðri skilmálaeiningunni er opið svæði og norðan við Sílakvísl er leiksvæði sem tengist göngu- og hjólastíg sem liggur um opið svæði meðfram Streng. Íbúðabyggðin raðast meðfram götunum, sem allar eru botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Byggðarmynstur einkennist af þriggja hæða fjölbýlishúsum og einnar til tveggja hæða raðhúsum með háreistum þökum sem upphaflega voru byggð í svonefndu verkamannabústaðakerfi. Háreist þök og samræmt efnis- og litaval gefur skilmálaeiningunni sterkan heildarsvip sem er óbreyttur frá því að byggðin reis.

Helstu áherslur

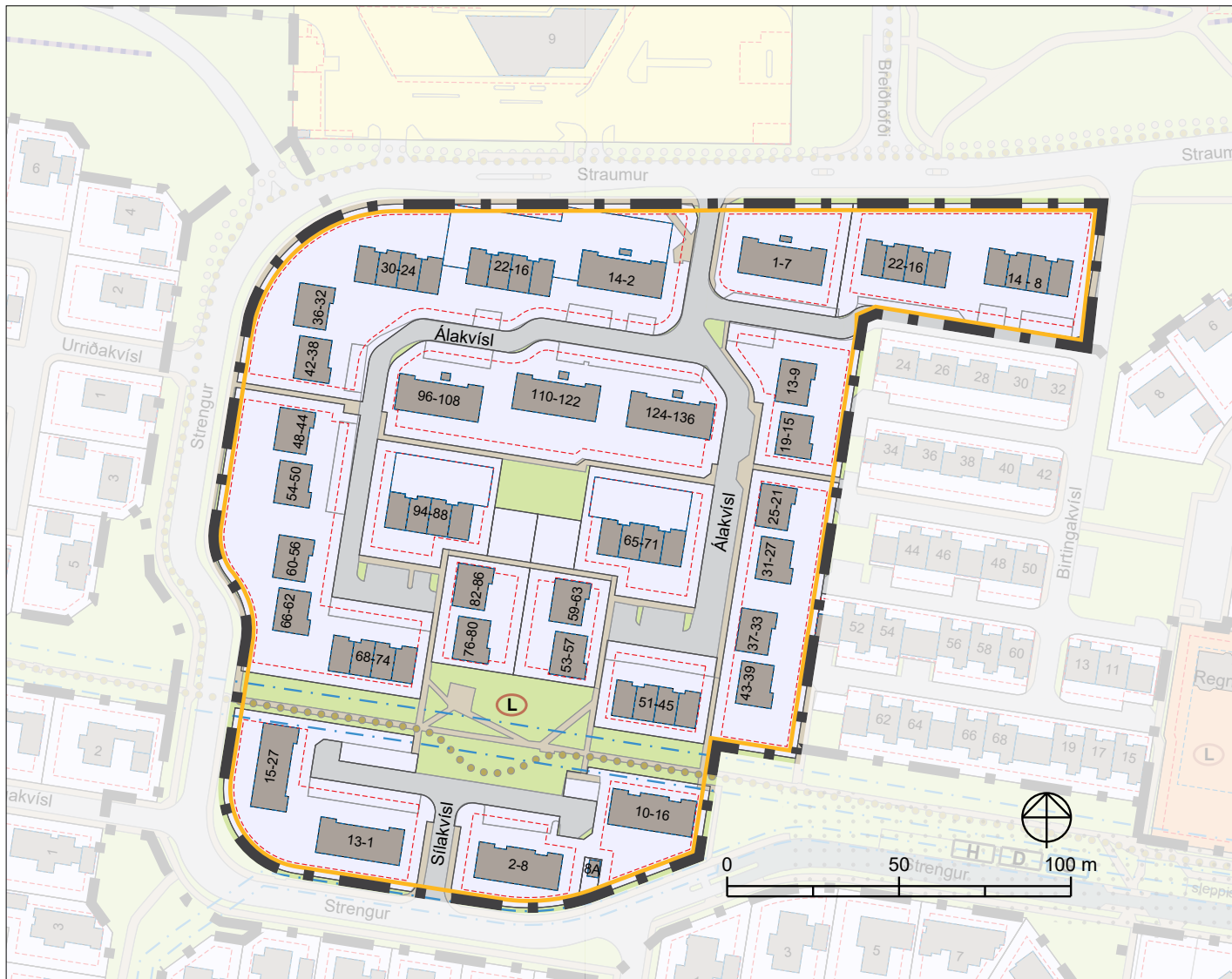
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir og kvisti.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.7



Skilmálaeining-7.1.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.7. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.7

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	164			
	2. Húsagerðir	164			
	3. Verslun og þjónusta	164			
	4. Fjölgun íbúða	164			
	5. Lýðheilsa	164			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	165			
	8. Nýbyggingar	169			
	9. Aðrar byggingar á lóð	169			
	10. Byggingarreitir og gjöld	169			
	11. Svalir og svalalokanir	170			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	170			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	170			
	14. Kjallari	170			
	15. Niðurrif	170			
	16. Tæknibúnaður	170			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	171			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	171			
	19. Útfærsla lóða	172			
	20. Almenningsrými	172			
	21. Borgarbúskapur	173			
	22. Ljósvist	173			
	23. Hljóðvist	173			
	24. Loftgæði	173			
	25. Kvaðir	173			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	174			
	27. Rafhleðslustæði	175			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	175			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	176			
	30. Verndarákvæði	176			
	31. Fornleifar	176			
	32. Náttúrusérkenni	176			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	177			
	34. Samgöngustefna	177			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	177			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	177			
	37. Sameiginleg bílageymsla	177			
	38. Hjólastæði	177			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	178			
	40. Vindafar	178			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

Húsagerð A

- Raðhús, 32 íbúðir.

Húsagerðir B og C

- Fjölbýlishús, 94 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru ekki heimilar.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

						Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Y	Yfirfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi					Álakvísl 28	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu					Álakvísl 30	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 44	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast					Álakvísl 44	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 56-60	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
B	Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar					Álakvísl 44	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 44	95 m ²	P	H41	95 m ²	0 m ²
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi					Álakvísl 44	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 44	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 44	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 44	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 45	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 47	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
						Álakvísl 49	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
						Álakvísl 51	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 53	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 53	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 65	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 65	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
						Álakvísl 65	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
						Álakvísl 65	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
						Álakvísl 65	480 m ²	P	H41	480 m ²	0 m ²
						Álakvísl 76	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
						Álakvísl 76	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó						
Álakvísl 9,-13	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²						
Álakvísl 15-19	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²						
Álakvísl 16	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²						
Álakvísl 18	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²						
Álakvísl 20	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²						
Álakvísl 39-43	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²						
Álakvísl 27-31	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²						
Álakvísl 33-37	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²						
Álakvísl 21-25	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²						
Álakvísl 22	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²						
Álakvísl 24	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²						
Álakvísl 26	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²						

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 88	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	476 m ²	P	H41	476 m ²	0 m ²
Álakvísl 96	680 m ²	P	H41	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 96	680 m ²	P	H41	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 96	680 m ²	P	H41	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 1-7	676 m ²	P	H41	676 m ²	0 m ²
Álakvísl 42-38	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 14-2	680 m ²	P	H41	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 36-32	345 m ²	P	H41	345 m ²	0 m ²
Álakvísl	1159 m ²	P	H41	1159 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 8	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 10	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 12	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 14	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 16	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 18	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 20	105 m ²	P	H41	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 22	116 m ²	P	H41	116 m ²	0 m ²
Sílakvísl 10-16	429 m ²	P	H41	429 m ²	0 m ²
Sílakvísl 15-17	663 m ²	P	H41	663 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Sílakvísl 13-1	663 m ²	P	H41	663 m ²	0 m ²
Sílakvísl 2-8	429 m ²	P	H41	429 m ²	0 m ²
Sílakvísl 8A	16 m ²	P	H41	16 m ²	0 m ²

P

Útskýring

Álakvísl 1–136, Birtingakvísl 8–22, Sílakvísl 1–27

Skilmálaeining 7.1.7

- Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildarbyggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin við Álakvísl, Birtingakvísl 8–22 og Sílakvísl.
- Í greinargerð með skipulaginu segir að gert sé ráð fyrir byggingu verkamannabústaða, að grunnflötur sé 120 m² og nýtingarhlutfall lóða 0,38. Þegar kom að uppbyggingu voru byggingarnefndarteikningar auglýstar og samþykktar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.

Eldri byggingarreitir

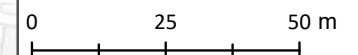
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt 7.1.7

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaæiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.7

H41 Ártúnsholt, Nethylur 1

9. nóv 2005

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með innrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Hús skulu vera með háreistu mænisþaki, þakhalli frá 37 gráðum. Þakefni og frágangur þaks skal vera óbreyttur.
- Kvistir eru heimilir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð og efni. Sama útlit skal vera á öllum kvistum á öllum húsum í skilmálaeiningunni, sbr. skilmála um hverfisvernd.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Um er að ræða hverfisverndaða skilmálaeiningu. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar til að viðhalda sterku svipmóti einingarinnar. Halda skal núverandi yfirbragði, litum og efnisvali. Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

15. Niðurrif

- Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tækniþunaður

- Heimilt er að koma fyrir tækniþunaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tækniþunaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tækniþunaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrennar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrennalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósivist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

FJÖLBÝLI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkönnun í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd í gulum flokki á húsabyrpinguna í skilmálaeiningunni.
- Um er að ræða byggðareiningu þar sem öll húsin eru byggð eftir sömu teikningum og við breytingar og viðhald skal halda núverandi yfirbragði, litum og efnisvali.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur. Skilmálaeiningin er þéttbyggð og viðbyggingar óheimilar. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Álakvísl	0	5	5	Birtingakvísl 8	0	14	14
Álakvísl	38	17	55	Álakvísl	0	23	23
Álakvísl	0	5	5	Álakvísl	16	0	16
Álakvísl	0	24	24	Álakvísl 45	0	13	13

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Álakvísl	16	0	16	Sílakvísl	0	12	12
Sílakvísl	0	21	21	Fiskakvísl 1	0	9	9

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, sjá útgöfin mæliblöð.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.8

Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur austast og nyrst í hverfinu næst Vesturlandsvegi og Hyljum. Aðkoma að einingunni er úr norðri frá Straumi á þremur stöðum, að Blöndukvísl, Bleikjukvísl og Birtingakvísl, sem mynda aðskildar einingar þar sem íbúðabyggðin raðast meðfram botnlangagötum. Norðan við skilmálaeininguna er opið svæði sem hallar að Vesturlandsvegi en tvö leik- og dvalarsvæði eru í miðri einingunni. Byggðarmynstur einkennist af vinkilformuðum einbýlishúsum á einni til tveimur hæðum í Bleikju- og Blöndukvísl. Í Birtingakvísl eru eins og tveggja hæða raðhús. Hin vinkilformuðu einbýlishús setja sterkan svip á byggðina. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem varða breytingar á lóðamörkum, fjölgun bílastæða og lóð gæsluvallar sem breytt var í leikskóla.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.8



Skilmálaeining-7.1.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.8

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	186			
	2. Húsagerðir	186			
	3. Verslun og þjónusta	186			
	4. Fjölgun íbúða	186			
	5. Lýðheilsa	186			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	187			
	8. Nýbyggingar	199			
	9. Aðrar byggingar á lóð	199			
	10. Byggingarreitir og gjöld	199			
	11. Svalir og svalalokanir	200			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	200			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	201			
	14. Kjallari	201			
	15. Niðurrif	201			
	16. Tæknibúnaður	201			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	201			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	202			
	19. Útfærsla lóða	202			
	20. Almenningsrými	203			
	21. Borgarbúskapur	203			
	22. Ljósvist	203			
	23. Hljóðvist	204			
	24. Loftgæði	204			
	25. Kvaðir	204			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	205			
	27. Rafhleðslustæði	205			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	205			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	206			
	30. Verndarákvæði	206			
	31. Fornleifar	206			
	32. Náttúrusérkenni	206			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	207			
	34. Samgöngustefna	207			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	207			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	207			
	37. Sameiginleg bílageymsla	208			
	38. Hjólastæði	208			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	208			
	40. Vindafar	208			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Eins til tveggja hæða einbýlishús og raðhús á einni og hálfri til tveimur hæðum. Kjallari er heimilaður þar sem landhali leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y	Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
B	Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 11		N	H1,17	186 m ²	-59 m ²
Birtingakvísl 13		N	H1,17	186 m ²	-59 m ²
Birtingakvísl 13	48.8 m ²	N	H1,17	66 m ²	-17 m ²
Birtingakvísl 15		N	H1	166 m ²	-39 m ²
Birtingakvísl 17		N	H1	166 m ²	-39 m ²
Birtingakvísl 19		N	H1	180 m ²	-53 m ²
Birtingakvísl 19	68.9 m ²	N	H1	84 m ²	-15 m ²
Birtingakvísl 24	153.9 m ²	O	H1	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 26	153.9 m ²	O	H1	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 28	153.9 m ²	O	H1	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 30	153.9 m ²	O	H1	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 32	153.9 m ²	O	H1	165 m ²	-11 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 34	153.9 m ²	O	H1	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 36	153.9 m ²	O	H1	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 38	153.9 m ²	O	H1	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 40	153.9 m ²	O	H1	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 42	153.9 m ²	O	H1	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 44		N	H1	141 m ²	-14 m ²
Birtingakvísl 46		N	H1	141 m ²	-14 m ²
Birtingakvísl 46	48.8 m ²	N	H1	56 m ²	-7 m ²
Birtingakvísl 48		N	H1	185 m ²	-58 m ²
Birtingakvísl 50		N	H1	161 m ²	-34 m ²
Birtingakvísl 50	48.8 m ²	N	H1	55 m ²	-6 m ²
Birtingakvísl 52		N	H1	188 m ²	-61 m ²
Birtingakvísl 54		N	H1	188 m ²	-61 m ²
Birtingakvísl 54	48.8 m ²	N	H1	56 m ²	-7 m ²
Birtingakvísl 56		N	H1	187 m ²	-60 m ²
Birtingakvísl 58		N	H1	187 m ²	-60 m ²
Birtingakvísl 60		N	H1	188 m ²	-61 m ²
Birtingakvísl 60	68.9 m ²	N	H1	82 m ²	-13 m ²
Birtingakvísl 62		N	H1,44	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 64		N	H1,44	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 64	48.8 m ²	N	H1	56 m ²	-7 m ²
Birtingakvísl 66		N	H1,44	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 68		N	H1,44	184 m ²	-57 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 68	48.8 m ²	N	H1	56 m ²	-7 m ²
Bleikjukvísl 1	234.12 m ²	M	H1	300 m ²	-65 m ²
Bleikjukvísl 2	241.8 m ²	B	H1	421 m ²	-179 m ²
Bleikjukvísl 3	234.12 m ²	M	H1	316 m ²	-81 m ²
Bleikjukvísl 4	241.8 m ²	B	H1	392 m ²	-150 m ²
Bleikjukvísl 5	234.12 m ²	M	H1	391 m ²	-156 m ²
Bleikjukvísl 6	241.8 m ²	B	H1	353 m ²	-111 m ²
Bleikjukvísl 7	234.12 m ²	M	H1	277 m ²	-42 m ²
Bleikjukvísl 8	241.8 m ²	B	H1	326 m ²	-84 m ²
Bleikjukvísl 9	234.12 m ²	M	H1	335 m ²	-100 m ²
Bleikjukvísl 11	234.12 m ²	M	H1	398 m ²	-163 m ²
Bleikjukvísl 12	234.12 m ²	M	H1	202 m ²	33 m ²
Bleikjukvísl 13	234.12 m ²	M	H1	358 m ²	-123 m ²
Bleikjukvísl 14	234.12 m ²	M	H1	279 m ²	-44 m ²
Bleikjukvísl 15	234.12 m ²	M	H1	380 m ²	-145 m ²
Bleikjukvísl 16	234.12 m ²	M	H1	228 m ²	7 m ²
Bleikjukvísl 17	234.12 m ²	M	H1,18	324 m ²	-89 m ²
Bleikjukvísl 18	234.12 m ²	M	H1	236 m ²	-1 m ²
Bleikjukvísl 20	241.8 m ²	B	H1	318 m ²	-76 m ²
Bleikjukvísl 22	241.8 m ²	B	H1	273 m ²	-31 m ²
Bleikjukvísl 24	241.8 m ²	B	H1	413 m ²	-171 m ²
Bleikjukvísl 26	241.8 m ²	B	H1	393 m ²	-151 m ²
Bröndukvísl 1	241.8 m ²	A	H1	224 m ²	18 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Bröndukvísl 2	241.8 m ²	A	H1	309 m ²	-67 m ²
Bröndukvísl 3	241.8 m ²	A	H1	240 m ²	2 m ²
Bröndukvísl 4	241.8 m ²	A	H1	209 m ²	33 m ²
Bröndukvísl 5	241.8 m ²	A	H1	231 m ²	11 m ²
Bröndukvísl 6	241.8 m ²	A	H1	262 m ²	-20 m ²
Bröndukvísl 7	241.8 m ²	A	H1	236 m ²	6 m ²
Bröndukvísl 8	241.8 m ²	A	H1	239 m ²	3 m ²
Bröndukvísl 9		L	H1	286 m ²	-55 m ²
Bröndukvísl 10	241.8 m ²	A	H1	255 m ²	-13 m ²
Bröndukvísl 11		L	H1	234 m ²	-3 m ²
Bröndukvísl 12	241.8 m ²	A	H1	245 m ²	-3 m ²
Bröndukvísl 13		L	H1	186 m ²	45 m ²
Bröndukvísl 14	241.8 m ²	A	H1	388 m ²	-146 m ²
Bröndukvísl 15		L	H1	246 m ²	-15 m ²
Bröndukvísl 16	241.8 m ²	A	H1	243 m ²	-1 m ²
Bröndukvísl 17		L	H1	209 m ²	22 m ²
Bröndukvísl 18	241.8 m ²	A	H1,22	231 m ²	11 m ²
Bröndukvísl 19		L	H1	220 m ²	11 m ²
Bröndukvísl 20	241.8 m ²	A	H1	214 m ²	28 m ²
Bröndukvísl 21		L	H1	257 m ²	-26 m ²
Bröndukvísl 22	241.8 m ²	A	H1	314 m ²	-72 m ²



Útskýring Birtingakvísl 11–13, 15–19, 44–50, 52–60, 62–68

Raðhús á tveimur hæðum með útbyggingum

– Húsagerð B-2 skv. eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A, grunnflötur húss (9,0 × 4,8 m)	43,2 m ²
Byggingarreitur A, efri hæð	43,2 m ²
Byggingarreitur B til suðurs (9 × 3,6 m)	32,4 m ²
Byggingarreitur C til norðurs (2,4 × 3 m)	7,2 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreitar samtals	126 m ²
Byggingarreitur bílgeymslu, tveir sambyggðir (7,2 × 6,5 m)	48,8 m ²
Byggingarreitur bílgeymslu, þrjú sambyggðir (10,6 × 6,5 m)	68,9 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Mesta vegg hæð aðalbyggingar er 5,4 metrar og bílskúrs 2,8 metrar.

ÞAKGERÐ

– Einhalla þak með þakhalla á bilinu 15–20 gráður.

– Lágrest þak á bílskúrum.

ANNAÐ

– Tveggja hæða aðalbygging að norðanverðu og einnar hæðar bygging sem stallast milli fyrstu og annarrar hæðar að sunnaverðu.

– Lítil einnar hæðar útbygging er norðan úr aðalbyggingunni.

– Bílgeymslur eru samliggjandi ýmist tvær (7,2 × 6,5 m) eða þrjár (10,6 × 6,5 m) saman.

– Skilmálinn gildir fyrir 4 syðstu raðhúsalóðirnar.

– Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.



Útskýring Birtingakvísl 24–32 og 34–42

Raðhús á tveimur hæðum.

– Húsagerð B-2 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (8,4 × 7,8 m)	65,5 m ²
Efri hæð	65,5 m ²
Bílgeymsla sambyggð (6,3 × 3,6 m)	22,9 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreitar samtals	154 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða.

– Mesta vegg hæð aðalbyggingar er 5,4 metrar og bílgeymslu 2,8 metrar.

ÞAKGERÐ

– Mænisþak með 15–20 gráðu þakhalla.

– Þak bílgeymslu er lágrest.

ANNAÐ

– Bílgeymsla er samtengd aðalbyggingu.

– Skilmálinn gildir fyrir tvær nyrstu raðhúsalóðirnar.



Útskýring Bleikjukvísl 1–17 og 12–18

Einbýlishús á einni hæð. Bílskúr í byggingarreit B.

– Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi

Byggingarreitur A (5,4 × 15 m)	81 m ²
--------------------------------	-------------------

Byggingarreitur B, bílskúr (16 × 4,8 m)	76,8 m ²
Byggingarreitur C, garðhús (5,4 × 7,8 m)	42,1 m ²
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m ²
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	234,1 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Stallað mænisþak.
- Þakhalli aðalhúss 15–20 gráður, sami þakhalli á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs (C) hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

ANNAÐ

- Vinkilhús.
- Þegar lóð er ofan götu er bílskúr hluti af aðalhúsi (byggingarreitur B).
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

B

Útskýring Bleikjukvísl 2–8 og 20–26

- Einbýlishús á einni hæð, bílskúr í byggingarreit C.
- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,4 × 15 m)	81 m ²
Byggingarreitur B (15 × 4,8 m)	72 m ²
Byggingarreitur C, bílskúr (7 × 7,8 m)	54,6 m ²
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m ²
Gróðurhús/útskot utan byggingarreitar	18 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	241,8 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa

ÞAKGERÐ

- Stölluð mænisþök með þakhalla 15–20 gráður á aðalhúsi, sami þakhalli skal vera á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs (C) hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

ANNAÐ

- Vinkilhús á einni hæð.
- Þegar lóð er neðan við götu er gert ráð fyrir að garðhúsið (C) sé að hluta til notað undir bílskúr.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

A

Útskýring Bröndukvísl 1–7 og 2–18

Einbýlishús á einni hæð, bílskúr í byggingarreit C.

– Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,1 × 15 m)	76,5 m ²
Byggingarreitur B (15 × 5,1 m)	76,5 m ²
Byggingarreitur C, bílskúr (7 × 7,8 m)	54,6 m ²
Tengigangur E, milli aðalhúss og bílskúrs C (5,4 × 3 m)	16,2 m ²
Gróðurhús/útskot utan byggingarreitar	18 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	241,8 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á aðalhúsi 15–20 gráður, sami þakhalli á garðhúsi/ bílskúr.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs (C) hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágreist.

ANNAÐ

- Vinkilhús á einni hæð.
- Þegar lóð er neðan við götu er gert ráð fyrir að garðhúsið (C) sé að hluta til notað undir bílskúr.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.



Útskýring Bröndukvísl 9–21

Einbýlishús á einni hæð. Bílskúr í byggingarreit B.

– Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,1 × 15 m)	76,5 m ²
Byggingarreitur B, bílskúr (16 × 5,1 m)	81,6 m ²
Byggingarreitur C, garðhús (5,4 × 7 m)	37,8 m ²
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m ²
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	230,1 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak, þakhalli aðalhúss skal vera 15–20 gráður, sami þakhalli skal vera á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágreist.

ANNAÐ

- Vinkilhús.
- Þegar lóð er ofan götu er bílskúr hluti af aðalhúsi.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.8

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H17	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
H18	Ártúnsholt, Árkvörn 2	18. feb 1992
H22	Ártúnsholt, Stangarhylur 3 og 3A	24. maí 1994
H44	Ártúnsholt, Seiðakvísl 34	28. nóv 2007

Eldri byggingarreitir

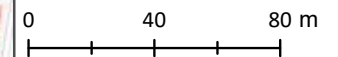
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttara byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt 7.1.8

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

- [Einbýlishús](#)
- [Einbýlishús](#)
- [Parhús og raðhús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
SL	Stærð lóðar í m ²							
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²	1171	769.5	0.65	1005	151	1.64	1926
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi							
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²							
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²							
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð							
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²							
Lóðarheiti		SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Birtingakvísl 24 26 28 30 32		1214	769.5	0.63	1005	151	1.58	1926
- Birtingakvísl 24 26 28 30 32					1005	151		
- Birtingakvísl 24			153.9					
- Birtingakvísl 26			153.9					
- Birtingakvísl 28			153.9					
- Birtingakvísl 30			153.9					
- Birtingakvísl 32			153.9					
Lóðarheiti								
Birtingakvísl 34 36 38 40 42		1171	769.5	0.65	1005	151	1.64	1926
- Birtingakvísl 34 36 38 40 42					1005	151		
- Birtingakvísl 34			153.9					
- Birtingakvísl 36			153.9					
- Birtingakvísl 38			153.9					
- Birtingakvísl 40			153.9					
- Birtingakvísl 42			153.9					
Birtingakvísl 11 13		521	300.8	0.57	402	61	1.46	764
- Birtingakvísl 11 13					402	61		
- Birtingakvísl 11								
- Birtingakvísl 13								
- Birtingakvísl 13			48.8					
Birtingakvísl 15 17 19 62 64 66 68		1824	1048.5	0.57	1407	212	1.46	2667
- Birtingakvísl 15 17 19 62 64 66 68					1407	212		
- Birtingakvísl 15								
- Birtingakvísl 17								
- Birtingakvísl 19								
- Birtingakvísl 19			68.9					
- Birtingakvísl 62								
- Birtingakvísl 64								

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Birtingakvísl 64		48.8					
- Birtingakvísl 66							
- Birtingakvísl 68							
- Birtingakvísl 68		48.8					
Birtingakvísl 44 46 48 50	951	601.6	0.63	804	121	1.60	1527
- Birtingakvísl 44 46 48 50				804	121		
- Birtingakvísl 44							
- Birtingakvísl 46							
- Birtingakvísl 46		48.8					
- Birtingakvísl 48							
- Birtingakvísl 50							
- Birtingakvísl 50		48.8					
Birtingakvísl 52 54 56 58 60	1184	747.7	0.63	1005	151	1.60	1904
- Birtingakvísl 52 54 56 58 60				1005	151		
- Birtingakvísl 52							
- Birtingakvísl 54							
- Birtingakvísl 54		48.8					
- Birtingakvísl 56							
- Birtingakvísl 58							
- Birtingakvísl 60							
- Birtingakvísl 60		68.9					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Bleikjukvísl 2	672	241.8	0.35	40	6	0.42	288
- Bleikjukvísl 2				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bleikjukvísl 4	673	241.8	0.35	40	6	0.42	288
- Bleikjukvísl 4				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bleikjukvísl 6	704	241.8	0.34	40	6	0.40	288
- Bleikjukvísl 6				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bleikjukvísl 8	777	241.8	0.31	40	6	0.37	288
- Bleikjukvísl 8				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bleikjukvísl 1	657	234.12	0.35	40	6	0.42	281
- Bleikjukvísl 1				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bleikjukvísl 3	673	234.12	0.34	40	6	0.41	281
- Bleikjukvísl 3				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bröndukvísl 12	776	241.8	0.31	40	6	0.37	288
- Bröndukvísl 12				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 14	957	241.8	0.25	40	6	0.30	288
- Bröndukvísl 14				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 14				40	6		
Bröndukvísl 16	883	241.8	0.27	40	6	0.32	288	- Yfirfært		234.12					
- Bröndukvísl 16				40	6			Bleikjukvísl 16	726	234.12	0.32	40	6	0.38	281
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 16				40	6		
Bröndukvísl 2	739	241.8	0.32	40	6	0.38	288	- Yfirfært		234.12					
- Bröndukvísl 2				40	6			Bleikjukvísl 18	726	234.12	0.32	40	6	0.38	281
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 18				40	6		
Bröndukvísl 4	757	241.8	0.31	40	6	0.38	288	- Yfirfært		234.12					
- Bröndukvísl 4				40	6			Bleikjukvísl 20	725	241.8	0.33	40	6	0.39	288
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 20				40	6		
Bröndukvísl 6	741	241.8	0.32	40	6	0.38	288	- Yfirfært		241.8					
- Bröndukvísl 6				40	6			Bleikjukvísl 22	736	241.8	0.32	40	6	0.39	288
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 22				40	6		
Bröndukvísl 8	741	241.8	0.32	40	6	0.38	288	- Yfirfært		241.8					
- Bröndukvísl 8				40	6			Bleikjukvísl 24	739	241.8	0.32	40	6	0.38	288
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 24				40	6		
Bröndukvísl 10	754	241.8	0.32	40	6	0.38	288	- Yfirfært		241.8					
- Bröndukvísl 10				40	6			Bleikjukvísl 26	764	241.8	0.31	40	6	0.37	288
- Yfirfært		241.8						- Bleikjukvísl 26				40	6		
Bleikjukvísl 12	676	234.12	0.34	40	6	0.41	281	- Yfirfært		241.8					
- Bleikjukvísl 12				40	6			Bleikjukvísl 5	652	234.12	0.35	40	6	0.43	281
- Yfirfært		234.12						- Bleikjukvísl 5				40	6		
Bleikjukvísl 14	734	234.12	0.31	40	6	0.38	281	- Yfirfært		234.12					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Bleikjukvísl 7	646	234.12	0.36	40	6	0.43	281
- Bleikjukvísl 7				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bleikjukvísl 9	646	234.12	0.36	40	6	0.43	281
- Bleikjukvísl 9				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bleikjukvísl 11	646	234.12	0.36	40	6	0.43	281
- Bleikjukvísl 11				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bleikjukvísl 13	660	234.12	0.35	40	6	0.42	281
- Bleikjukvísl 13				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bleikjukvísl 15	661	234.12	0.35	40	6	0.42	281
- Bleikjukvísl 15				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bleikjukvísl 17	775	234.12	0.30	40	6	0.36	281
- Bleikjukvísl 17				40	6		
- Yfirfært		234.12					
Bröndukvísl 1	753	241.8	0.32	40	6	0.38	288
- Bröndukvísl 1				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 3	777	241.8	0.31	40	6	0.37	288
- Bröndukvísl 3				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 5	744	241.8	0.32	40	6	0.38	288
- Bröndukvísl 5				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 7	694	241.8	0.34	40	6	0.41	288
- Bröndukvísl 7				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 9	780		0.29	40	6	0.35	277
- Bröndukvísl 9				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 11	664		0.34	40	6	0.41	277
- Bröndukvísl 11				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 13	646		0.35	40	6	0.42	277
- Bröndukvísl 13				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 15	646		0.35	40	6	0.42	277
- Bröndukvísl 15				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 17	646		0.35	40	6	0.42	277
- Bröndukvísl 17				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 19	646		0.35	40	6	0.42	277

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Bröndukvísl 19				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 21	702		0.32	40	6	0.39	277
- Bröndukvísl 21				40	6		
- Yfirfært							
Bröndukvísl 18	757	241.8	0.31	40	6	0.38	288
- Bröndukvísl 18				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 20	757	241.8	0.31	40	6	0.38	288
- Bröndukvísl 20				40	6		
- Yfirfært		241.8					
Bröndukvísl 22	726	241.8	0.33	40	6	0.39	288
- Bröndukvísl 22				40	6		
- Yfirfært		241.8					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags

þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálts. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Bleikjukvísl 1–17 (oddatölur) og 2–26 (sléttar tölur) og Bröndukvísl 2–22

(sléttar tölur) og 1–21 (oddatölur)

- Aðalhús og stakstæð bílageymsla: þakhalli 15–20 gráður. Stallað þak.

Birtingakvísl 11–15 (oddatölur) og 44–68 (sléttar tölur)

- Aðalhús: einhalla þök, 15–20 gráður. Bílageymsluþak lágreist.

Birtingakvísl 24–42 (sléttar tölur)

- Aðalhús: þakhalli 15–20 gráður.
- Bílageymsla: lágreist mænisþak.
- Tengigangur (E): þak skal vera lágreist.

- Þakhalli aðalhúss og bílageymslu skal ávallt vera sá sami.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

- Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistaruskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almennings­samgöngur

– Á ekki við.

34. Samgöngustefna

– Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Birtingakvísl 24	0	5	5	Birtingakvísl 44	0	4	4
Birtingakvísl 34	0	5	5	Birtingakvísl 52	0	5	5
Birtingakvísl 11	0	2	2	Bleikjukvísl 2	0	2	2
Birtingakvísl 62	0	10	10	Bleikjukvísl 4	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Bleikjukvísl 6	0	2	2	Bleikjukvísl 5	0	2	2
Bleikjukvísl 8	0	2	2	Bleikjukvísl 7	0	2	2
Bleikjukvísl 1	0	2	2	Bleikjukvísl 9	0	2	2
Bleikjukvísl 3	0	2	2	Bleikjukvísl 11	0	2	2
Bröndukvísl 12	0	2	2	Bleikjukvísl 13	0	2	2
Bröndukvísl 14	0	2	2	Bleikjukvísl 15	0	2	2
Bröndukvísl 16	0	2	2	Bleikjukvísl 17	0	2	2
Bröndukvísl 2	0	2	2	Bröndukvísl 1	0	2	2
Bröndukvísl 4	0	2	2	Bröndukvísl 3	0	2	2
Bröndukvísl 6	0	2	2	Bröndukvísl 5	0	2	2
Bröndukvísl 8	0	2	2	Bröndukvísl 7	0	2	2
Bröndukvísl 10	0	2	2	Bröndukvísl 9	0	2	2
Bleikjukvísl 12	0	2	2	Bröndukvísl 11	0	2	2
Bleikjukvísl 14	0	2	2	Bröndukvísl 13	0	2	2
Bleikjukvísl 16	0	2	2	Bröndukvísl 15	0	2	2
Bleikjukvísl 18	0	2	2	Bröndukvísl 17	0	2	2
Bleikjukvísl 20	0	2	2	Bröndukvísl 19	0	2	2
Bleikjukvísl 22	0	2	2	Bröndukvísl 21	0	2	2
Bleikjukvísl 24	0	2	2	Bröndukvísl 18	0	2	2
Bleikjukvísl 26	0	2	2	Bröndukvísl 20	0	2	2
				Bröndukvísl 22	0	2	2

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylishúsum.

YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

Bleikjukvísl 10

- Engin bílastæði eru innan lóðar en gert er ráð fyrir að starfsmenn leggi bílum sínum í 12 bílastæði í Bleikjukvísl.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.9

Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.9, Hyljir, er samkvæmt skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 miðsvæði en þar er heimilt að gera ráð fyrir iðnaði, verslun og þjónustu. Fyrst og fremst er reiknað með rýmifrekum verslunum og skrifstofum en að öllu jöfnu ekki íbúðarhúsnæði eða hótelum. Af þeim sökum er að hámarki gert ráð fyrir 49 íbúðum á efri hæðum á svæðinu.

Skilmálaeiningin stendur austast í Ártúnsholti og afmarkast af Vesturlandsvegi að norðan, Höfðabakka að austan og Streng og Straum að sunnan og vestan. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Straumi. Byggðin skiptist í tvo hluta sem eru tengdir götunum Nethyl og Stangarhyl. Aðkoma gangandi inn á svæðið er eftir göngustíg meðfram umræddum götum. Stærstur hluti svæðisins milli Nethyls og Stangarhyls er malbikuð bílastæði en í útjaðri skilmálaeiningarinnar eru grænar ræmur meðfram aðliggjandi umferðaræðum. Byggðin einkennist af tveggja hæða byggingum sem ýmist standa sjálfstætt á lóð eða eru samtengdar. Nokkrar byggingar, einkum næst Vesturlandsvegi, eru með kjöllum. Nokkurs hávaða og loftmengunar gætir í byggðinni næst Vesturlandsvegi og við Höfðabakka. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðisins sem hafa aðallega varðað aukna nýtingu á einstökum lóðum.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Heimilað er að hækka hús í 3–4 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Heimild er gefin til að byggja við og ofan á byggingar til móts við Höfðabakka og Vesturlandsveg.
- Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að vera með íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma 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 útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.9



Skilmálaeining-7.1.9


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.9. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.9

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	216			
	2. Húsagerðir	216			
	3. Verslun og þjónusta	217			
	4. Fjölgun íbúða	217			
	5. Lýðheilsa	217			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	218			
	8. Nýbyggingar	223			
	9. Aðrar byggingar á lóð	223			
	10. Byggingarreitir og gjöld	223			
	11. Svalir og svalalokanir	224			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	224			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	224			
	14. Kjallari	225			
	15. Niðurrif	225			
	16. Tæknibúnaður	225			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	225			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	226			
	19. Útfærsla lóða	226			
	20. Almenningsrými	227			
	21. Borgarbúskapur	227			
	22. Ljósvist	228			
	23. Hljóðvist	228			
	24. Loftgæði	228			
	25. Kvaðir	228			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	229			
	27. Rafhleðslustæði	229			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	229			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	230			
	30. Verndarákvæði	230			
	31. Fornleifar	230			
	32. Náttúrusérkenni	230			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	231			
	34. Samgöngustefna	231			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	231			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	231			
	37. Sameiginleg bílageymsla	231			
	38. Hjólastæði	232			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	232			
	40. Vindafar	232			

Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Miðsvæði. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða hótelum.
- Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á reitnum. Því verða á efri hæðum heimilaðar íbúðir og gististarfsemi í flokkum II–III. Veitingastaðir í flokkum I-II eru heimilaðir.
- Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)
- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Stakstæð og sambyggð hús, 3–4 hæðir, fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á 1. hæð/jarðhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Hámarksfjöldi íbúða er 49.
- Íbúðir í kjöllumurum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuhliðum bygginga. Á jarðhæðum er óheimilt að byrgja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningssými.

Sjá leiðbeiningar

- **Hverfiskjarnar**

4. Fjölgun 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 atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. 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 fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
- Hámarksfjöldi íbúða er 49.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**
- **Hverfiskjarnar**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssýmum, sbr. skilmálalið um almenningssými. Við hönnun og útfærslu almenningssýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y	Yfirfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
B	Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Nethylur 1	1163 m²	E	H1,23	508 m²	655 m²
Nethylur 2	3962.4 m²	E	H1	3932 m²	31 m²
Nethylur 3, 3A		E	H1	1002 m²	625 m²
Nethylur 2A	14 m²	E	H1	16 m²	-2 m²
Stangarhylur 1, 1A		E	H1,29	1400 m²	227 m²
Stangarhylur 2	786 m²	E	H1,3	678 m²	108 m²
Stangarhylur 3, 3A		E	H1,31	1431 m²	-628 m²
Stangarhylur 4	769.6 m²	E	H1,45	1097 m²	-327 m²
Stangarhylur 5		E	H1	697 m²	-82 m²
Stangarhylur 6		E	H1	660 m²	195 m²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Stangarhylur 7		E	H1,32	1765 m²	-830 m²



Útskýring Nethylur og Stangarhylur

Atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta.

Nethylur 1	1163 m ²
Nethylur 2	3962 m ²
Nethylur 2a	14 m ²
Nethylur 3 og 3a	1626 m ²
Stangarhylur 1 og 1a	888 m ²
Stangarhylur 2	786 m ²
Stangarhylur 3 og 3a	803 m ²
Stangarhylur 4	770 m ²
Stangarhylur 5	615 m ²
Stangarhylur 6	854 m ²
Stangarhylur 7	934 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 7,6 metrar, nema austurhluti Nethyls 3 þar sem mesta leyfilega hæð er 9 metrar.
- Langveggir húsa með hámarkshæð 5,4 metrar, nema austurhluti Nethyls 3 þar sem mesta leyfilega hæð er 7 metrar.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli á meginbyggingum á bilinu 14–20 gráður.
- Þak milli bygginga verður lágreist, flatt eða einhalla.

ANNAÐ

- Skilmálaeining samanstendur af tveggja hæða byggingum fyrir atvinnustarfssemi, verslun og þjónustu.
- Á svæðinu er gert ráð fyrir 10 atvinnulóðum af mismunandi stærð og lögun og einni lóð fyrir dreifistöð (Stangarhylur 2A).
- Í deiliskipulagi er byggingarmagn skilgreint fyrir lóðir í heild en ekki stakar eignir.
- Hönnun á hverri lóð utan dreifistöðvar skal skipta niður í einingar.
- Langveggir skulu vera samsíða Vesturlandsvegi.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.9

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H23	, Árbæjarsafn, skemmur	11. okt 1994
H29	Ártúnsholt, Stangarhylur 4	13. ágú 1996
H3	Ártúnsholt, Skýringarbók fyrir Ártúnsholt, Bröndukvísl og Bleikjukvísl	22. des 1981
H31	Ártúnsholt, Stangarhylur 1, vararafstöð	3. nóv 1998
H32	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
H45	Ártúnsholt, Nethylur 2	12. mar 2008



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

STÆRÐIR HÚSA OG/EDA NÝTINGARHLUTFALL

- Heimilt er að auka nýtingarhlutfall A-rýma innan hvernar lóðar í 0,6 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir þriggja hæða byggingu og í 0,8 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir fjögurra hæða byggingu. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma, sbr. það sem áður segir, er heimild gefin fyrir B-rýmum sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni A-rýma á hverri lóð.

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningaskjal hverfisskipulags. Sjá nánar skilmála um útfærslu lóða.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Heimilt að auka húshæð aðalbygginga í 3–4 hæðir í samræmi við hverfisskipulagsuppdrátt.
- Almenn er gert ráð fyrir þremur hæðum næst núverandi íbúðabyggð en allt að fjórum hæðum fjær núverandi íbúðabyggð.
- Heimildir um húshæð koma fram á hverfisskipulagsuppdraetti, einingu 7.1.9.
- Í þriggja hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 8,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 10,6 metrar. Í fjögurra hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 11,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 12,8 metrar. Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)
- [Almenningsrými](#)
- [Blágrænar ofanvatnsslausnir](#)
- [Útfærsla lóða](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
SL	Stærð lóðar í m ²						
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²						
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi						
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²						
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²						
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð						
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²						
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Stangarhylur 11A	2220		0.73	443	67	0.96	2136
- Stangarhylur 11A				220	33		
- Stangarhylur 11A				223	34		
- Stangarhylur 1, 1A							
Stangarhylur 3 3A	2007		0.4	780	117	0.84	1700
- Stangarhylur 3 3A				780	117		
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Stangarhylur 3, 3A							
Stangarhylur 5	1538		0.39	582	88	0.83	1285
- Aðalreitur				582	88		
- Stangarhylur 5							
Stangarhylur 7	2337		0.39	935	141	0.86	2010
- Aðalreitur				935	141		
- Stangarhylur 7							
Stangarhylur 2	1965	786	0.4	393	59	0.63	1238
- Aðalreitur				393	59		
- Stangarhylur 2		786					
Stangarhylur 4	1925	769.6	0.39	769	116	0.85	1654
- Aðalreitur				769	116		
- Stangarhylur 4		769.6					
Stangarhylur 6	2137		0.39	855	129	0.86	1838
- Aðalreitur				855	129		
- Stangarhylur 6							
Nethylur 1	2327	1163	0.49	698	105	0.84	1966
- Aðalreitur				250	38		
- Aðalreitur				448	68		
- Nethylur 1		1163					
Nethylur 3 3A	3698		0.43	1333	200	0.85	3160
- Nethylur 3 3A				833	125		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Nethylur 3 3A				500	75		
- Nethylur 3, 3A							
Nethylur 2	6096	3962.4	0.65	914	138	0.82	5014
- Nethylur 2				914	138		
- Yfirfært		3962.4					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.
- Ath lóð nýbyggingar Nethyl 1 og 3

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar

o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem þar- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

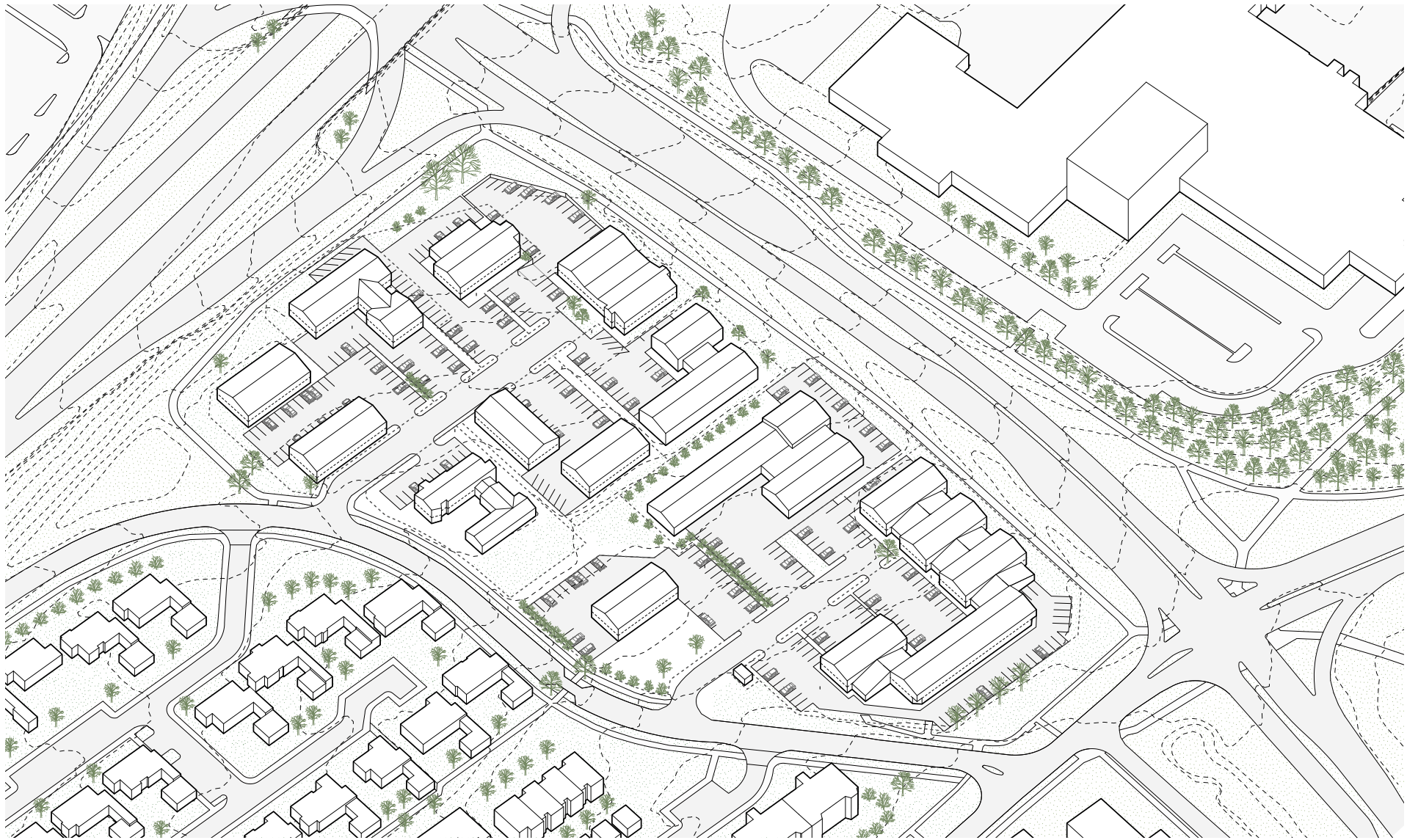
- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

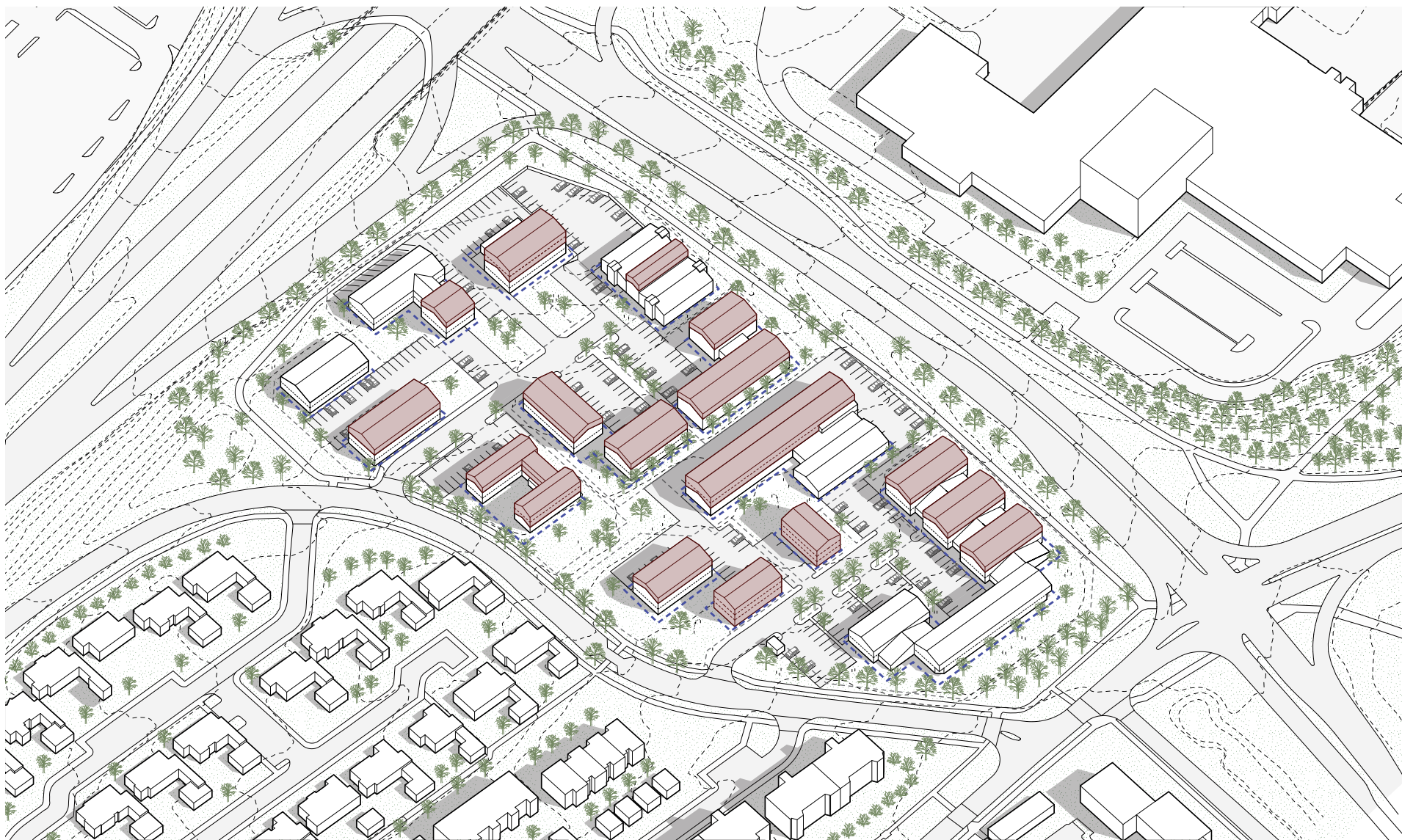
- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsálfur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið



Net- og Stangarhylur
Núverandi ástand.



Net- og Stangarhylur

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar þróun byggðar.



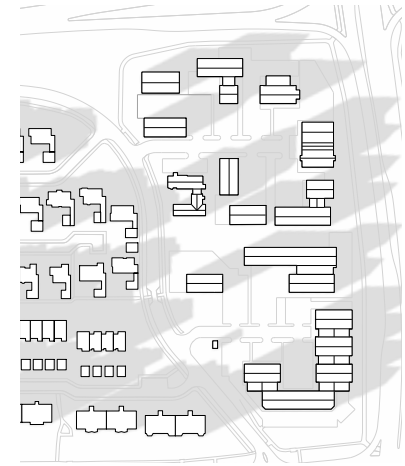
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



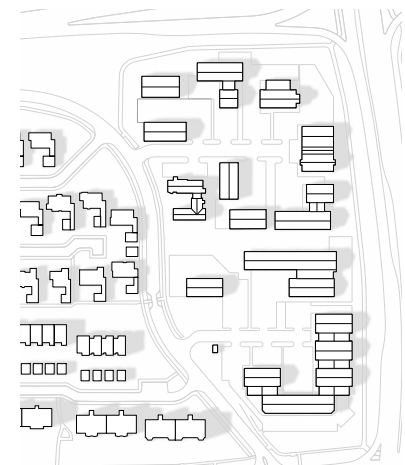
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Net- og Stangarhylur

Skuggavarp núverandi ástands.



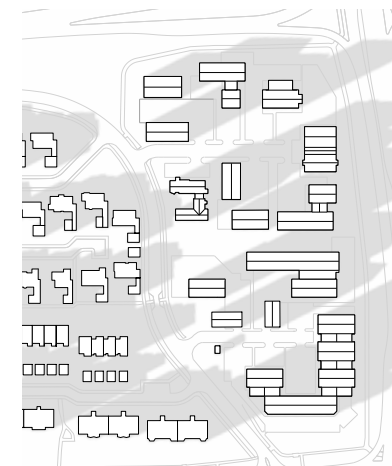
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



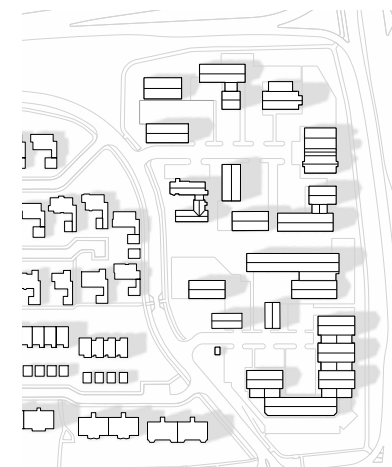
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



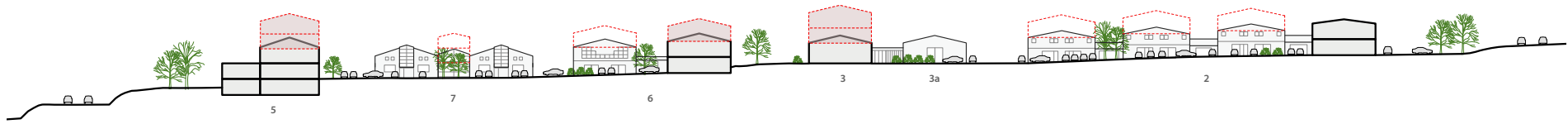
21. júní - kl 15:00



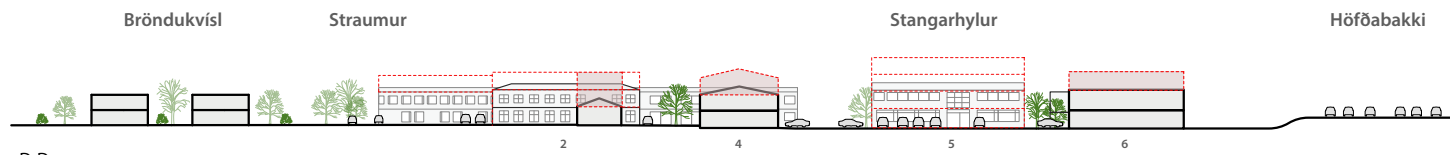
21. júní - kl 18:00

Net- og Stangarhylur

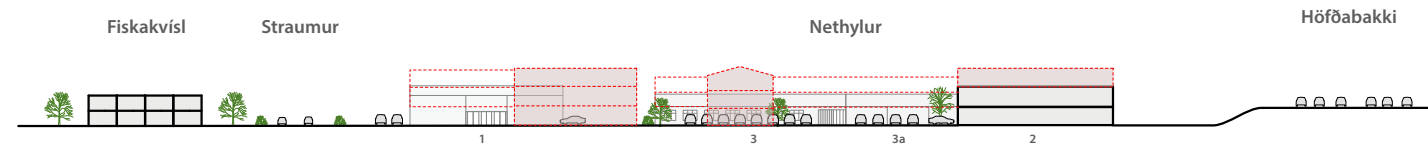
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



Sneiðing B-B



Sneiðing D-D



Sneiðing C-C



Net- og Stangarhylur

Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskípulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

- Sýna skal og sækja um fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju eða sambyggð hús er að ræða.

Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)
- [Þakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- [Svalir og útlitsbreytingar](#)

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.
- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
- Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytileika.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósivist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósivist

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsupprátt.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Heimild er fyrir allt að 20 m² dreifistöð á lóðinni Stangarhylur 2A sem er 35 m² að flatarmáli.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkönd í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Sjá leiðbeiningar

- Borgargötur
- Almenningsrými

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Stangarhylur 1	0	28	28	Stangarhylur 4	0	23	23
Stangarhylur 3	0	30	30	Stangarhylur 6	0	18	18
Stangarhylur 5	0	14	14	Nethylur 1	0	39	39
Stangarhylur 7	0	38	38	Nethylur 3	0	40	40
Stangarhylur 2	0	11	11	Nethylur 2	0	77	77

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar
- Fjölgun íbúða

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.10

Straumur – Þjónusta og opin svæði

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeiningin liggur nyrst í Ártúnsholti og afmarkar hverfið frá Vesturlandsvegi. Í skilmálaeiningunni eru bensínstöð við Vesturlandsveg og Straum og götutengingin Breiðhöfði sem liggur í undirgöngum frá Straumi undir Vesturlandsveg. Einnig er í skilmálaeiningunni opið svæði meðfram Straumi þar sem mikilvægir göngustígar tengjast við skiptistöð Strætó. Á bensínstöðinni eru verslun, skyndibitastaðir og þvottaplan auk annarrar þjónustu. Á opna svæðinu eru grenndargámar og bílastæði fyrir stóra flutningabíla. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi fyrir bensínstöð.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Stórbílastæði við Straum eru aflögð.
- Svæði milli Vesturlandsvegur og Straums er notað til að bæta hljóðvarnir í formi hljóðmana, hljóðveggja, gróðurs eða bygginga.
- Bæta skal aðstöðu fyrir Strætó og aðkomuleiðir að skiptistöð.
- Heimilt er að reisa létt, yfirbyggt, aflokað skýli eða annað mannvirki þar sem strætisvagnar stoppa, sem er tengt rafmagni og hita og þjónar farþegum.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og

flokkun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.10



Skilmálaeining-7.1.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.10. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.10

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	240			
	2. Húsagerðir	240			
	3. Verslun og þjónusta	240			
	4. Fjölgun íbúða	240			
	5. Lýðheilsa	240			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	241			
	8. Nýbyggingar	244			
	9. Aðrar byggingar á lóð	245			
	10. Byggingarreitir og gjöld	245			
	11. Svalir og svalalokanir	246			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	246			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	246			
	14. Kjallari	246			
	15. Niðurrif	246			
	16. Tæknibúnaður	246			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	246			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	247			
	19. Útfærsla lóða	247			
	20. Almenningsrými	247			
	21. Borgarbúskapur	248			
	22. Ljósvist	248			
	23. Hljóðvist	248			
	24. Loftgæði	249			
	25. Kvaðir	249			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	249			
	27. Rafhleðslustæði	250			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	250			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	250			
	30. Verndarákvæði	250			
	31. Fornleifar	250			
	32. Náttúrusérkenni	251			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	251			
	34. Samgöngustefna	251			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	251			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	252			
	37. Sameiginleg bílageymsla	252			
	38. Hjólastæði	252			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	253			
	40. Vindafar	253			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er þjónusta og íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Bensinstöð, verslun og þjónusta á lóð nr. 9 við Straum.
- Opið svæði með grenndarstöð og svæði fyrir hljóðmanir og gróður.
- Skiptistöð fyrir Strætó.
- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Bensinstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.
- Gefin er heimild fyrir léttu mannvirki fyrir farþega strætisvagna.

3. Verslun og þjónusta

- Heimilt er að vera með bensinstöð, verslun og þjónustu á lóð nr. 9.
- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsskýmum, sbr. skilmálalið um almenningsskými. Við hönnun og útfærslu almenningsskýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Straumur 9	746 m ²	C	H42	746 m ²	0 m ²



Útskýring Straumur 9

Bensínstöð, verslun og þjónusta

Aðalbygging (R1)	757 m ²
Kjallari (R1)	128 m ²
Þvottastöð (R4)	212,7 m ²
Þjónustuskýli (R5)	18 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Verslunar- og þjónustubygging á einni hæð.
- Kjallari er heimilaður undir bensínstöð.

ÞAKGERÐ

- Leyfilegir kótar, hámarksveggja- og þakhæðir þjónustubyggingar.
- R1: Aðalbygging, gólfkóti: 41,37 og þakkóti: 47
- R2: Skyggni yfir eldsneytisdælu, þakkóti: 47
- R3: Geymsluhús, gólfkóti: 40,5 og þakkóti: 43,5
- R4: Þvottastöð, gólfkóti: 40,5 og þakkóti: 44,5
- R5: Tæknirými og þjónustuskýli, þakkóti: 43,5. Veggir eru um 1,5 metrar á hæð.
- R8: Auglýsingaskilti (verðskilti), hámarkshæð 2,1. Hámarksskiltahæð 42,5
- R9: Auglýsingaskilti (ljósaskilti), hámarkshæð 8,4. Hámarkshæð 48,50

ANNAÐ

- Lóðin telst fullbyggð.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.10

H42 Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli

8. nóv 2006

Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt
7.1.10

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 60 120 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

- SL** Stærð lóðar í m²
- BE** Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
- NE** Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
- VA** Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
- BN** Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Biðstöð strætó			NaN	100	15	NaN	115
- Biðstöð strætó				100	15		

8. Nýbyggingar

- Heimilt er að byggja allt að 100 m² mannvirki fyrir fyrir strætófarþega, úr léttum efnum, sem tengist rafmagni og hita og veitir skjól.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar mannvirki. Hámarkshæð 2,7 metrar.

ANNAÐ

- Mannvirkið skal vera úr léttum efnum og meira en helmingur útveggja skal vera gegnsær.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

– Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

– Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Þakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

14. Kjallari

– Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun

hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Fjölgun íbúða](#)

15. Niðurrif

– Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdöllum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

– Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarcellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

– Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Gróður og girðingar skulu valdar með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðarmörkum.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

- Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó

ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- Heimilt er að koma fyrir útlitaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluafni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluafna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.
- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Bæta skal aðkomu að biðstöð Strætó með það að markmiði að hún sé aðgengileg og örugg fyrir alla hópa allt árið um kring.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi í gegnum opin svæði og tengingar við aðliggjandi hverfi, sjá leiðbeinandi legu á uppdrætti.

- Bæta skal gönguþveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Straum og Breiðhöfða.
- Þar sem aðkoma Vesturlandsvegur og Breiðhöfða mætir Straumi skal beita hönnunarlegum inngrípum til að minnka ökuhraða.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Straumur 9	0	41	41

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Vöruflutningabílastæði við Straum

- Vöruflutningabílastæði við Straum eru felld úr gildi og þau skal fjarlægja.

Straumur 9

- Ekki er heimilað að fjölga bílastæðum og miða skal við samþykkt aðaluppdrætti.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.11

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.11 tekur til nokkurra opinna svæða á jöðrum byggðar í Ártúnsholti. Nyrst er opið svæði sem umlykur skilmálaeiningu 7.1.1 og hluta af 7.1.2 og tengist opnu svæði sem nær frá Streng og niður að Rafstöðvarvegi. Hluti af skilmálaeiningunni tekur til opins svæðis suðvestan við Ártúnsskóla með battavelli og leiksvæði og frá því liggur mjó ræma með göngustígum norðan við Árbæjarsafn að bílastæðum og opnu svæði nyrst í hverfinu uppi við Höfðabakka.

Helstu áherslur

- Skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgörðum.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Skilmálaeiningin einkennist af opnum svæðum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.11



Skilmálaeining-7.1.11




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.11. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.11

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	260			
	2. Húsagerðir	260			
	3. Verslun og þjónusta	260			
	4. Fjölgun íbúða	260			
	5. Lýðheilsa	260			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	261			
	8. Nýbyggingar	262			
	9. Aðrar byggingar á lóð	262			
	10. Byggingarreitir og gjöld	262			
	11. Svalir og svalalokanir	262			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	262			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	262			
	14. Kjallari	262			
	15. Niðurrif	262			
	16. Tæknibúnaður	262			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	262			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	263			
	19. Útfærsla lóða	263			
	20. Almenningsrými	263			
	21. Borgarbúskapur	264			
	22. Ljósvist	264			
	23. Hljóðvist	264			
	24. Loftgæði	264			
	25. Kvaðir	265			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	265			
	27. Rafhleðslustæði	265			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	265			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	266			
	30. Verndarákvæði	266			
	31. Fornleifar	266			
	32. Náttúrusérkenni	266			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	267			
	34. Samgöngustefna	267			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	267			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	267			
	37. Sameiginleg bílageymsla	267			
	38. Hjólastæði	267			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	268			
	40. Vindafar	268			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- **Almenningsrými**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta

nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

HVERFISGARÐAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsuppdraetti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

KYRRLÁTT SVÆÐI

- Sunnan við hverfisgarð milli Seiðakvísar og Silungakvísar er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðs við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

OPIN SVÆÐI VIÐ URRÍÐAKVÍSL

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi. Halda skal í náttúrulegan gróður norðan og vestan við byggðina og tryggja mikilvægt útsýni til vesturs.

OPIÐ SVÆÐI VIÐ KISTUHYL

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi. Á svæðinu er hljóðmön sem er skilgreind sem græn tenging. Heimilt er að bæta við og auka hljóðvarnir á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg og Höfðabakka
- Kyrrlátt svæði er skilgreint sunnan við hverfisgarð milli Silungakvísar og Seiðakvísar.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

27. Raffleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir raffleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð raffleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
- Á opna svæðinu eru helgunarsvæði fyrir lagnir og veitur sem gerð er grein fyrir í borgarvefsjá.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða grágrýtisholt með mólendi vestan við bílastæði við sunnanverðan Kistuhyl, nálægt Árbæjarsafni. Ekki er heimilt að breyta svæðinu og halda skal í náttúrulegan gróður og trjáþekju.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði fyrir Árbæjarsafn eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á uppdrætti.
- Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 61 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningarinnar en 27 eru staðsett innan skilmálaeiningar Árbæjarsafns, 7.1.13.

- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að safninu og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan einingarinnar ef aðkomu göngustígs frá undirgöngum undir Höfðabakka er breytt.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.12

Rafstöðvarvegur

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst og austast í Ártúnsholtinu við Rafstöðvarveg. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rafstöðvarvegi. Í húsaþyrpingunni við Rafstöðvarveg eru annars vegar íbúðarhús sem voru byggð fyrir starfsmenn Rafstöðvarinnar og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Þrátt fyrir ólíkar gerðir húsa myndar byggðin sannfærandi heild með miklum trjágróðri. Megineinkenni skilmálaeiningarinnar eru eldri hús, mikill trjágróður og náttúrulegt umhverfi. Skilmálaeiningin byggðist upp á fyrri hluta síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Deiliskipulag var gert fyrir svæðið árið 1996 en nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því sem einkum varða lóðabreytingar og viðbyggingar.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og þess hversu heildstæð hún er.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.

- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur á mæliblaði.
- Ákvæði eru sett um grænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.12



Skilmálaeining-7.1.12




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.12. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.12

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	276			
	2. Húsagerðir	276			
	3. Verslun og þjónusta	276			
	4. Fjölgun íbúða	276			
	5. Lýðheilsa	276			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	277			
	8. Nýbyggingar	282			
	9. Aðrar byggingar á lóð	282			
	10. Byggingarreitir og gjöld	282			
	11. Svalir og svalalokanir	283			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	283			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	284			
	14. Kjallari	284			
	15. Niðurrif	284			
	16. Tæknibúnaður	284			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	285			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	285			
	19. Útfærsla lóða	286			
	20. Almenningsrými	286			
	21. Borgarbúskapur	286			
	22. Ljósvist	287			
	23. Hljóðvist	287			
	24. Loftgæði	287			
	25. Kvaðir	287			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	288			
	27. Rafhleðslustæði	288			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	288			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	289			
	30. Verndarákvæði	289			
	31. Fornleifar	289			
	32. Náttúrusérkenni	289			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	290			
	34. Samgöngustefna	290			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	290			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	290			
	37. Sameiginleg bílageymsla	290			
	38. Hjólastæði	290			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	291			
	40. Vindafar	291			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbyli (einbýli og parhús) með aukaíbúð, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða. Bílageymslur eru stakar. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfurfærsla byggingaheimilda

- Y** Yfurfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlistun á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
	256 m ²	K	H34	256 m ²	0 m ²
	215 m ²	K	H34	215 m ²	0 m ²
	275 m ²	K	H34,36	275 m ²	0 m ²
	348 m ²	J	H34,36	193 m ²	155 m ²
	615 m ²	AB	H34,48	318 m ²	297 m ²
	212 m ²	K	H34	212 m ²	0 m ²
	416 m ²	AC	H34,35	235 m ²	181 m ²
	416 m ²	I	H34,35	429 m ²	-13 m ²
	272 m ²	AD	H34,37	384 m ²	-112 m ²

K

Útskýring Rafstöðvarvegur 17, 19, 21 og 27

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

J

Útskýring Rafstöðvarvegur 23

Árhvammur, einbýlishús á tveimur hæðum

Einbýlishús	285 m ²
Bílskúr/vinnustofa skal standa á sama stað	63 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	348 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Hámarkshæð á mæni er 8 metrar yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2 metrum hærrí en á núverandi húsi og 2,7 metrum hærrí en mæni á vinnustofu/bílskúr.

ANNAÐ

– Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús.

– Nýr byggingarreitur er sýndur á uppdrætti. Suðurhlíð og austurgafli nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús.

– Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8 metra og til norðurs um 4,4 metra. Neðri hæð norðurhlíðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni. Núverandi vinnustofa/bílskúr (63 m²) skal standa á sama stað. Svalir/verönd umhverfis húsið er heimiluð, sbr. skýringarmynd og uppdrátt.

AB Útskýring Rafstöðvarvegur 25

- Einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 615

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hámarksþakhæð íbúðarhúss +7,6
- Hámarksþakhæð bílskúrs +5,3

ANNAÐ

- Ekki er til mæliblað fyrir lóð Rafstöðvarvegur 25, því miðast hæðarkótar við GK. neðri hæðar núverandi húss. Sjá teikningu sbr. deiliskipulagsbreytingu.

Útskýring Rafstöðvarvegur 29

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

ÞAKGERÐ

- Lágrest mænisþak með stefnu samkvæmt uppdrætti.

ANNAÐ

- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.
- Sýndur er byggingarreitur fyrir bílskúra á uppdrætti.
- Ekki er leyfð viðbygging en leyfð er sérstæð sólstofa í garði.

Útskýring Rafstöðvarvegur 31

Parhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 416 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæð viðbyggingar skal miðast við gólfhæð annarrar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með stefnu samkvæmt uppdrætti.
- Gert er ráð fyrir lágrestu mænisþaki á bílgeymslu.
- Gert er ráð fyrir svölum/verönd á þaki viðbyggingar.

ANNAÐ

- Innifalin í hámarksbyggingarmagni er 38 m² viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004.
- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.
- Bílskúr er heimilaður sem speglar bílskúr sem þegar er búið að reisa, sjá uppdrátt.

Útskýring Rafstöðvarvegur 33–33A

Einbýlishús 33 og 33A

Rafstöðvarvegur 33	191,9 m ²
Rafstöðvarvegur 33A	272 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	463,9 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

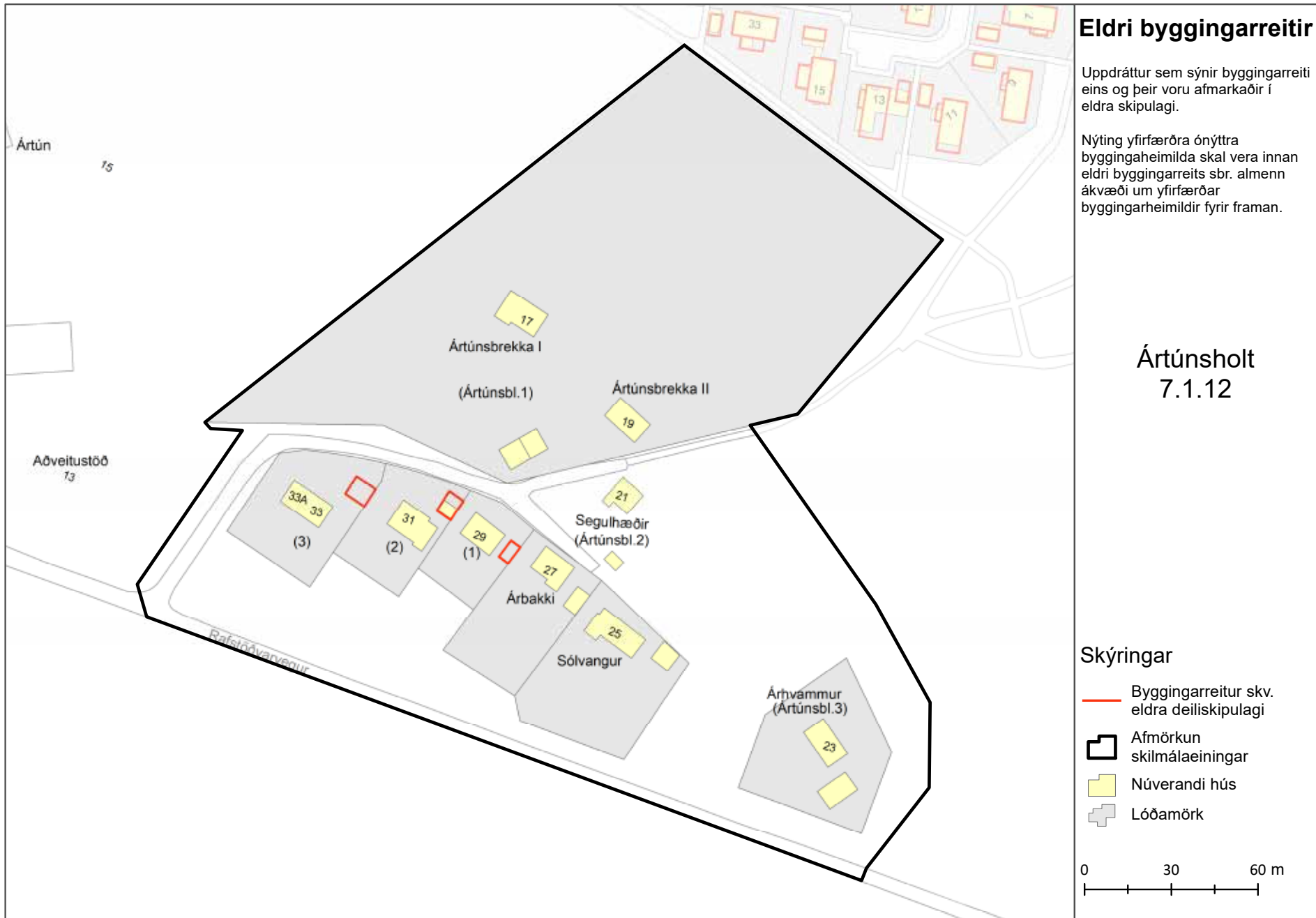
ÞAKGERÐ

ANNAÐ

-Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.12

H34	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	13. jún 2001
H35	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	30. apr 2002
H36	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	24. ágú 2004
H37	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 31	6. sep 2004
H48	Ártúnsholt, Seiðakvísl 43	24. ágú 2009



7. Viðbótarbyggingarheimildir

EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærr en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur.

Rafstöðvarvegur 31

- Eingöngu er heimilað að byggja 38 m² viðbyggingu við vestari hluta hússins sem speglar viðbyggingu sem þegar er til staðar á austurhlíð. Kjallari er heimilaður ef landhalli leyfir.

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

- Eingöngu er heimilað að byggja 40m² viðbyggingu við austari hluta hússins, þar sem viðbygging hefur þegar verið byggð við vestari hluta hússins.

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Einbýlishús

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Rafstöðvarvegur 33	1489	272	0.18	40	6	0.21	318
- Rafstöðvarvegur 33				40	6		
- Yfirfært		272					
Rafstöðvarvegur 29	860	416	0.48	40	6	0.53	462
- Rafstöðvarvegur 29				40	6		
- Yfirfært		416					
Rafstöðvarvegur 27	1501	212	0.14	40	6	0.17	258

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Rafstöðvarvegur 27				40	6		
- Yfirfært		212					
Rafstöðvarvegur 25	2051	615	0.29	40	6	0.32	661
- Rafstöðvarvegur 25				40	6		
- Yfirfært		615					
Rafstöðvarvegur 21		275	NaN	40	6	NaN	321
- Rafstöðvarvegur 21				40	6		
- Yfirfært		275					
Rafstöðvarvegur 17 19	19256	471	0.02	402	61	0.04	934
- Rafstöðvarvegur 17 19				402	61		
- Rafstöðvarvegur 17		256					
- Rafstöðvarvegur 19		215					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús

við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

– Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

– Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

– Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

– Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

– Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

– Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

– Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

– Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

– Þakhalli viðbyggingar skal taka mið af aðalhúsi og falla vel að byggingarstíl.

– Þakefni og frágangur þaks skal taka mið af byggingarstíl. Heimilt er að loftræstibúnaður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

Rafstöðvarvegur 31, 33 og 33A

– Aðalhús: Bratt risþak (mænisþak) þakhalli > 45 gráður.

– Bílageymslur: Lágrest eða flatt þak.

Rafstöðvarvegur 29

– Aðalhús: Lág mænisþak.

- Stakstæð bílageymsla: Lágreist mænisþak.

Rafstöðvarvegur 27

- Lágreist risþak.
- Stakstæð bílageymsla: Lágreist mænisþak.

Rafstöðvarvegur 25

- Einhallandi þak sem hækkar til suðurs.
- Bílageymsla: Flatt þak sem hækkar til suðurs.

Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)

- Þakhalli: Aðalhús: Lágreist þak.
- Bílageymsla/vinnustofa: Háreist þak.

KVISTIR

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

- Kvistir eru heimilir á suðurhlíðum enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlanum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsupprætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðarupprætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
 - Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- ### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM
- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
 - Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
 - Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskapur sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskapur skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvisit

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisit.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvisit**

23. Hljóðvisit

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
- Háspennustrengur Veitna liggur um einkalóðir innan einingarinnar.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslaunir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslaunir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd húsaþyrpingarinnar við Rafstöðvarveg, þar sem standa starfsmannahús Rafmagnsveitu Reykjavíkur og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Húsaþyrpingin er hluti af því umhverfi Elliðaárdalsins sem tengist Rafmagnsveitu Reykjavíkur og þeim erfðafestulöndum sem liggja að því. Þessi húsaþyrping er vitni um búsetulandslag sem áður einkenndi bæjarlandið utan meginbyggðarinnar.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni hennar og áhugavert byggðarmynstur.
- Hús innan skilmálaeiningarinnar geta notið verndar skv. höfundalögum.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Sjá leiðbeiningar

- Höfundaréttur á byggingum

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsupphrátt. Áður en til jarðraskis eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.
- Gróður, runnar og tré eru einkennandi fyrir eininguna og skal varðveita og viðhalda eins og kostur er.



SAMGÖNGUR

33. Almennings­samgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Rafstöðvarvegur	0	5	5	Rafstöðvarvegur 25	0	3	3
Rafstöðvarvegur 31	0	5	5	Rafstöðvarvegur 23	0	3	3
Rafstöðvarvegur 29	0	2	2	Rafstöðvarvegur 19	0	4	4
Rafstöðvarvegur 27	0	2	2				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



7.1.14

Árbæjarsafn

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeiningin er í suðurhlíðum Ártúnsholts, norðan við Elliðaárdal og vestan við Höfðabakka. Einingin er skilgreind sem opið svæði, útivistarsvæði, í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og er að mestum hluta nýtt sem safnasvæði Árbæjarsafns, sem er hluti af Borgarsögusafni Reykjavíkur. Svæðið hefur mikið sögulegt og umhverfislegt gildi en það geymir bæði fornminjar og menningarlandslag tilheyrandi gamla Árbænum og safnhús og skipulag Árbæjarsafns, sem er eitt elsta útisafn landsins. Lagt er til að safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, njóti hverfisverndar sem ein minjaheild. Svæðið hefur einnig mikið útivistargildi fyrir íbúa í næsta nágrenni og aðra íbúa borgarinnar. Skilmálaeiningin er hluti af samfelldum vef útivistarsvæða á borgarlandinu sem tengja saman hinn svokallaða græna trefil og strandlengju borgarinnar. Svæðið einkennist af starfsemi Árbæjarsafns sem er byggðasafn. Byggðamynstrið einkennist af lágrestum flutningshúsum, göngustígum, gördum og ræktunarsvæðum, menningarlandslagi og minjum. Aðkoma að safninu er úr norðaustri en í næsta nágrenni þess eru undirgöng undir Höfðabakka sem tengjast göngustígum í Árbæjarhverfi. Í skilmálum fyrir eininguna er byggingarmagn fyrir frekari flutningshús á svæðinu skilgreint, ef þörf er á að fjölga flutningshúsum á safnasvæðinu. Einnig eru gefnar heimildir fyrir nýbyggingum á svæðinu sem þjóna starfsemi safnsins. Gefin er heimild fyrir veitingastarfsemi í flokki I–III og gististarfsemi er heimiluð en skilyrt því að hún sé hluti af rekstri safnsins. Megingönguleiðir um eininguna, sem tengjast aðliggjandi hverfi og borgarhluta, eru skilgreindar frekar.

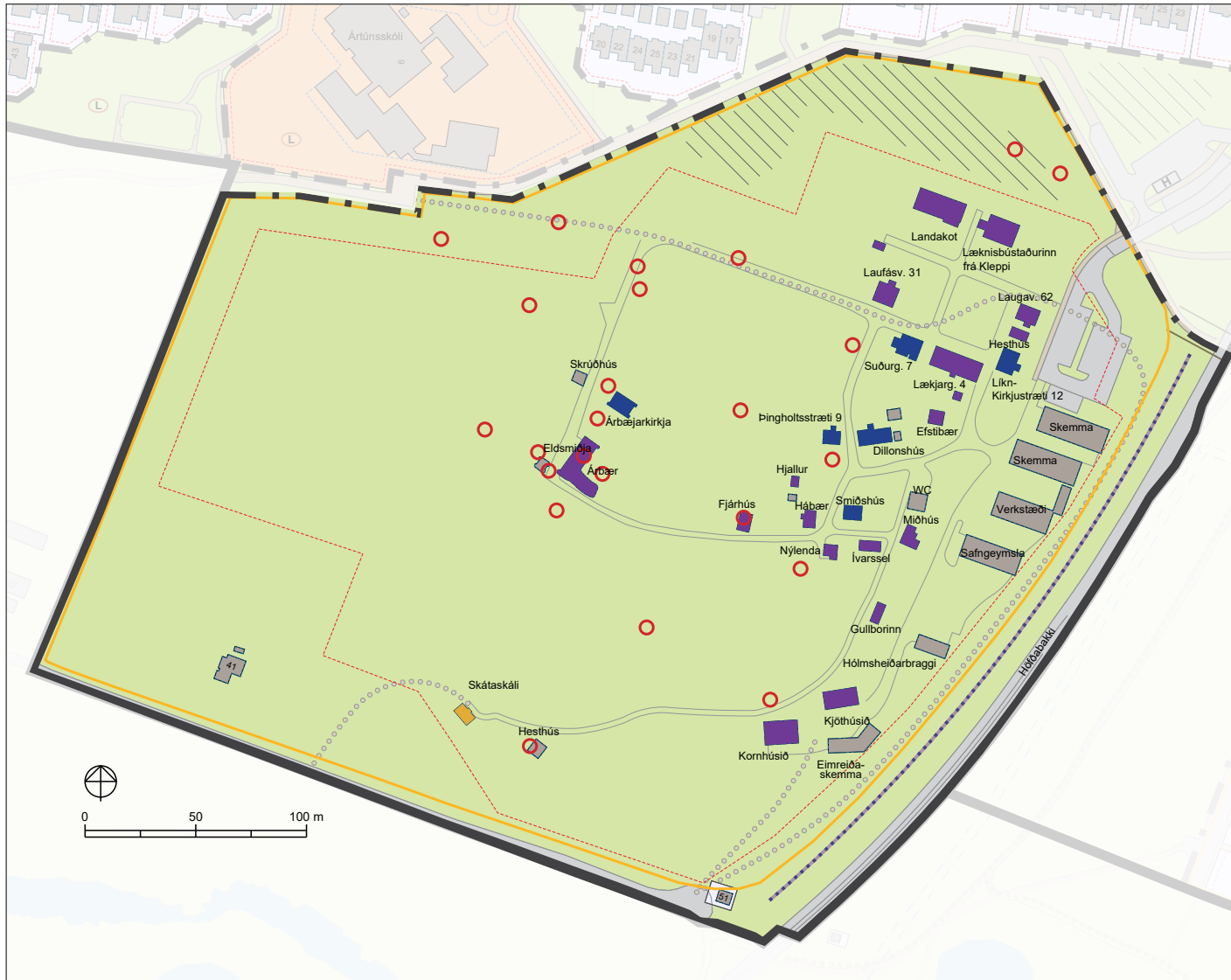
Helstu áherslur

- Safnasvæði er fest í sessi með skilmálum hverfisskipulags.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Einn byggingarreitur er skilgreindur um safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur smærri mannvirki.
- Veitingastaðir og gististaðir, sem tengjast starfsemi safnsins, eru heimilaðir.
- Safnasvæðið er opnað og tengt hverfinu betur.
- Gamli Suðurlandsvegurinn sem lá eitt sinn um safnasvæðið er endurvakinn sem göngustígur í gegnum svæðið frá Ártúnsskóla að undirgöngum undir Höfðabakka.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun 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.

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.14



Skilmálaeining-7.1.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.14. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.14

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	298		18. Lóðamörk	305		33. Almenningsamgöngur	309
	2. Húsagerðir	298		19. Útfærsla lóða	305		34. Samgöngustefna	309
	3. Verslun og þjónusta	298		20. Almenningsrými	305		35. Götur, stígar og gangstéttir	309
	4. Fjölgun íbúða	298		21. Borgarbúskapur	306		36. Bílastæði og innkeyrslur	310
	5. Lýðheilsa	298		22. Ljósvist	306		37. Sameiginleg bílageymsla	310
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	306		38. Hjólastæði	310
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	299		24. Loftgæði	307		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	303		25. Kvaðir	307		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	310
	9. Aðrar byggingar á lóð	303		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	310
	10. Byggingarreitir og gjöld	304		26. Meðhöndlun úrgangs	307			
	11. Svalir og svalalokanir	304		27. Rafhleðslustæði	308			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	304		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	308			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	304		VISTKERFI OG MINJAR				
	14. Kjallari	305		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	308			
	15. Niðurrif	305		30. Verndarákvæði	308			
	16. Tæknibúnaður	305		31. Fornleifar	309			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	305		32. Náttúrusérkenni	309			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er opið svæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi Árbæjarsafns.
- Opið svæði fyrir safnastarfsemi og útivist tengda henni.
- Heimilt er að koma fyrir flutningshúsum innan marka Árbæjarsafns eða endurbyggja hús sem þjóna safnastarfseminni.
- Veitingastarfsemi í flokki I–III er heimiluð.
- Gististarfsemi er heimiluð en skilyrt er að hún sé hluti af starfsemi Árbæjarsafns.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Stakstæð hús á Árbæjarsafni.
- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem felld er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	
Y	Yfirfært byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi						Kistuhylur 4	12 m²	D	H38	12 m²	0 m²
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu						Kistuhylur 4	41 m²	D	H38	41 m²	0 m²
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast						Kistuhylur 4	49 m²	D	H38	49 m²	0 m²
B	Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar						Kistuhylur 4	33 m²	D	H38	33 m²	0 m²
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi						Kistuhylur 4	12 m²	D	H38	12 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	40 m²	D	H38	40 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	132 m²	D	H38	132 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	156 m²	D	H38	156 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	29 m²	D	H38	29 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	169 m²	D	H38	169 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	415 m²	D	H38	415 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	326 m²	D	H38	326 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	46 m²	D	H38	46 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	17 m²	D	H38	17 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	264 m²	D	H38	264 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	334 m²	D	H38	334 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	167 m²	D	H38	167 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	4 m²	D	H38	4 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	22 m²	D	H38	22 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	4 m²	D	H38	4 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	167 m²	D	H38	167 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	233 m²	D	H38	233 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	99 m²	D	H38	99 m²	0 m²
							Kistuhylur 4	276 m²	D	H38	276 m²	0 m²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Kistuhylur 4	91 m ²	D	H38	91 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	537 m ²	D	H38,40	537 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	43 m ²	D	H38	43 m ²	0 m ²
	30 m ²	D	H43	30 m ²	0 m ²

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.14

H38	Ártúnsholt, Nethylur 3	24. nóv 2004
H40	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	11. ágú 2005
H43	Ártúnsholt, Straumur 9	9. maí 2007

D Útskýring Árbæjarsafn

– Í gildi er afstöðumynd (ígildi deiliskipulags) af Árbæjarsafni sem samþykkt var í skipulagsnefnd 22. maí 1989. Nokkrar deiliskipulagsbreytingar hafa verið gerðir í tengslum við uppbyggingu aðstöðu safnsins. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykta aðaluppdrætti.

Eldri byggingarreitir

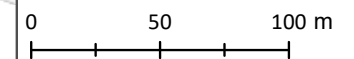
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

Ártúnsholt 7.1.14

Skýringar

- Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi
- Afmörkun skilmálaeiningar
- Núverandi hús
- Löðamörk



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Flutningshús. Heimilað nýtt byggingarmagn: 2.241 m².
- Samtals byggingarmagn: 4.759 + 2.241 = 7.000 m².

Sjá leiðbeiningar

➔ Einbýlishús

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

- SL** Stærð lóðar í m²
- BE** Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
- NE** Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
- VA** Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
- BN** Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Kistuhylur 4		4759	NaN	2241	337	NaN	7337
- Kistuhylur 4				2241	337		
- Yfirfært		0					
- Yfirfært		0					
- Yfirfært		334					
- Yfirfært		134					
- Yfirfært		306					
- Yfirfært		7					
- Yfirfært		38					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		50						- Yfirfært		22					
- Yfirfært		40						- Yfirfært		4					
- Yfirfært		91						- Yfirfært		167					
- Yfirfært		41						- Yfirfært		233					
- Yfirfært		276						- Yfirfært		99					
- Yfirfært		12						- Yfirfært		91					
- Yfirfært		41						- Yfirfært		537					
- Yfirfært		49						- Yfirfært		43					
- Yfirfært		33													
- Yfirfært		12													
- Yfirfært		40													
- Yfirfært		132													
- Yfirfært		156													
- Yfirfært		29													
- Yfirfært		169													
- Yfirfært		415													
- Yfirfært		326													
- Yfirfært		46													
- Yfirfært		17													
- Yfirfært		264													
- Yfirfært		334													
- Yfirfært		167													
- Yfirfært		4													

8. Nýbyggingar

- Flutningshús. Heimilað nýtt byggingarmagn: 2.241 m².
- Samtals byggingarmagn: 4.759 + 2.241 = 7.000 m².

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á séráfnótareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á séráfnótareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti fyrir Árbæjarsafn er sýndur einn byggingarreitur fyrir safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur mannvirki sem tileyra starfsemi Árbæjarsafns. Útfærsla á staðsetningu flutningshúsa og annarra mannvirkja sem tilheyra starfsemi safnsins á sér stað á hönnunarstigi þegar heimildir eru nýttar.
- Allar byggingar á svæðinu skulu vera innan byggingarreits.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

- Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

14. Kjallari

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/ eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

15. Niðurrif

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/ eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

16. Tæknibúnaður

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/ eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/ eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.
- Húsdýrahald sem tengist starfsemi Árbæjarsafns er heimilað.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarstýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
 - Lagnaleiðir veitna
 - Aðgengi um lóð
 - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
 - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu 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 útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Innan reitsins er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en sakvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.
- Safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, nýtur jafnframt hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Í því felst að breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar og miðist við að viðhalda þeirri minjaheild sem svæðið felur í sér og

samanstendur bæði af fornminjum og menningarlandslagi sem tilheyrir gamla Árbænum og safnhúsum og skipulagi Árbæjarsafns, eins elsta útisafns landsins.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Sjá leiðbeiningar

- Höfundaréttur á byggingum

31. Fornleifar

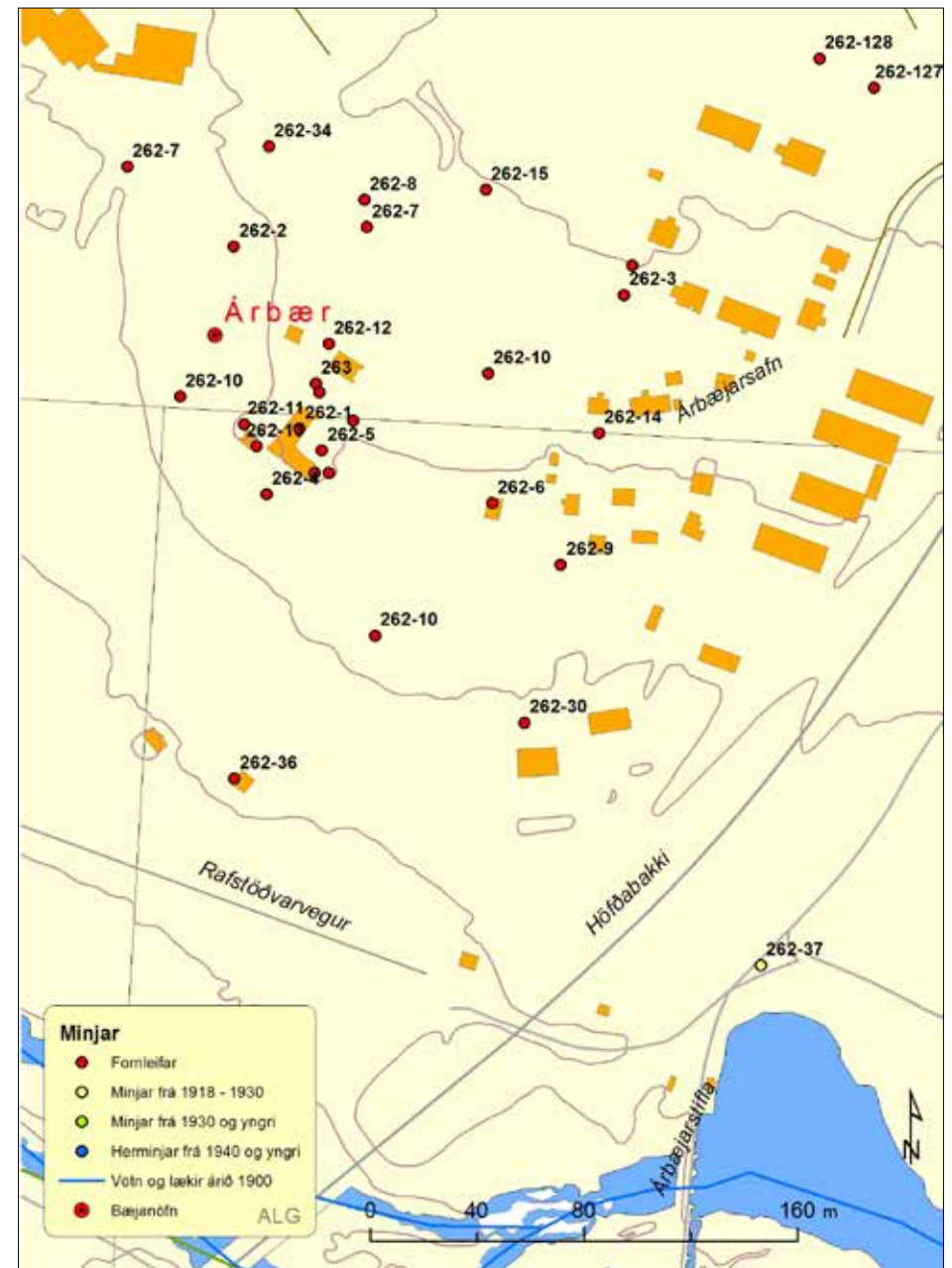
- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdraetti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum nyrst á reitnum.

Minjar á Árbæjarsafni

Mynd nr. 47 í fornleifarskýrslu sem sýnir minjar á lóð Árbæjarsafns.





SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum Árbæjarsafn og tengingar við aðliggjandi hverfi.
- Heimilt er að opna nýja aðkomu að safninu frá Rafstöðvarvegi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.
- Heimilt er að breikka undirgöng undir Höfðabakka við Rofabæ og bæta göngustígakerfið í nágrenni þeirra. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða og hljóðmana við Árbæjarsafn.

- Bent er á að leiðbeinandi lega göngustígs á norðvesturhluta lóðar Árbæjarsafns, sunnan við Ártúnsskóla, má ekki skerða friðaða þjóðleið sem þar er fyrir.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði Árbæjarsafns eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á upprætti.
- Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 27 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningarinnar en 61 eru staðsett á opnu svæði, skilmálaeiningu 7.1.11.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Heimildaskrá um deiliskipulag sem felld er úr gildi

7.1 Ártúnsholt: Bók II

Hér fyrir neðan er skrá yfir eldri deiliskipulagsáætlanir ásamt síðari breytingum sem falla úr gildi samhliða því sem hverfisskipulag tekur gildi eftir samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Upphaflegt deiliskipulag hverfisins er birt efst en síðari tíma breytingar þar fyrir aftan í tímaröð, elsta breytingin er efst en sú síðasta neðst.

Táknin H2 til H51 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálaeiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

H2	Ártúnsholt, Skilmálar fyrir Ártúnsholt	22. des 1981	H11	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 17	21. mar 1989
H3	Ártúnsholt, Skýringarbók fyrir Ártúnsholt, Bröndukvísl og Bleikjukvísl	22. des 1981	H12	Árbæjarsafn, Heildarskipulag	23. maí 1989
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982	H13	Ártúnsholt, Silungakvísl 17–31	4. júl 1989
H5	Ártúnsholt, Heildarskilmálar	3. des 1982	H14	Ártúnsholt, Silungakvísl 15	28. maí 1991
H6	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-19 og 24-68, skilmálar	16. apr 1985	H15	Ártúnsholt, Birtingakvísl, bílastæði	2. júl 1991
H7	Ártúnsholt, Fiskakvísl 2–8	26. maí 1987	H16	Ártúnsholt, Reyðarkvísl 2	23. júl 1991
H8	Ártúnsholt, Urriðakvísl 18	14. júl 1987	H17	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
H9	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11–13	3. maí 1988	H18	Ártúnsholt, Árkvörn 2	18. feb 1992
H10	Ártúnsholt, Fiskakvísl 18–24	21. jún 1988	H19	Ártúnsholt, Stangarhylur 1	12. maí 1992
			H20	Ártúnsholt, Árkvörn 2	19. nóv 1992

H21	Ártúnsholt, Stangarhylur 1A	20. apr 1993	H36	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	24. ágú 2004
H22	Ártúnsholt, Stangarhylur 3 og 3A	24. maí 1994	H37	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 31	6. sep 2004
H23	, Árbæjarsafn, skemmur	11. okt 1994	H38	Ártúnsholt, Nethylur 3	24. nóv 2004
H24	Ártúnsholt, Stangarhylur 1	14. nóv 1995	H39	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	6. apr 2005
H25	Rafstöðvarvegur, Heildarskipulag	6. feb 1996	H40	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	11. ágú 2005
H26	Ártúnsholt, Silungakvísl 5–7	4. jún 1996	H41	Ártúnsholt, Nethylur 1	9. nóv 2005
H27	Ártúnsholt, Birtingakvísl 62-68	2. júl 1996	H42	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	8. nóv 2006
H28	Ártúnsholt, Stangarhylur 2	13. ágú 1996	H43	Ártúnsholt, Straumur 9	9. maí 2007
H29	Ártúnsholt, Stangarhylur 4	13. ágú 1996	H44	Ártúnsholt, Seiðakvísl 34	28. nóv 2007
H30	Ártúnsholt, Stangarhylur 7	11. feb 1997	H45	Ártúnsholt, Nethylur 2	12. mar 2008
H31	Ártúnsholt, Stangarhylur 1, vararafstöð	3. nóv 1998	H46	Ártúnsholt, Árbæjarsafn, bílastæði	16. maí 2008
H32	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999	H47	Ártúnsholt, Bröndukvísl, bílastæði	17. sep 2008
H33	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 33	10. ágú 1999	H48	Ártúnsholt, Seiðakvísl 43	24. ágú 2009
H34	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	13. jún 2001	H49	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 23	25. sep 2009
H35	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	30. apr 2002	H50	Ártúnsholt, Bröndukvísl 18	4. jún 2010

H51	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 25	8. feb 2019
-----	-------------------------------------	-------------

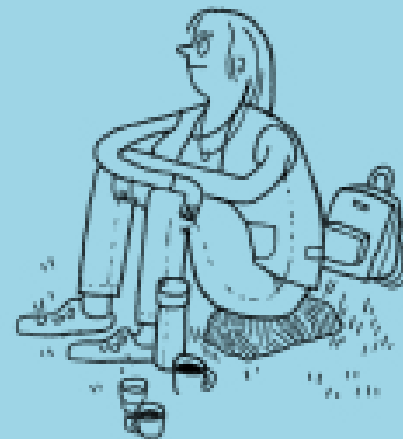




Hverfi 7.1

Ártúnsholt

Bók 2: Skipulagsskilmálar



Hverfisskipulag

7.1 Ártúnsholt

Vöfangsefni og efnistösk

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heiliseffandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðarana. Íbúðum, einkum ílitum og meðalstórum, er fylgja til að jafna aldurshæfni þessa og vegna þess að íbúabættleiki er undir lágmarki skv. Gátlista um visthætt byggðar. Einnig er nærbjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginljána 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 Ártúnsholts, hverfis 7.1. Hverfið stendur á hæðardragi og er grómléga afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Stafstæravegi á norðurlaugarhluta Ellisáráss. Hverfisskipulag Ártúnsholts er sýnt á skipulagsupprætti og nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis á uppdráttinum.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er ávallt og hallar til suðurs og vesturs að Ellisánum og Ártúnstökkum og til norðs að Vesturlandsvegi. Hverfið er 70,8 hektarar að stærð og er í 42-68 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálagðri vöð Ellisárdalinn, bæði hvað varðar útrívist og náttúru einnig vegna tenginga við göngustígaferri borgarinnar og við dalinn.

Deiliskipulag fyrir Ártúnsholt var samþykkt árið 1982 og í framlíðinu hófust byggingarframkvæmdir í hverfinu. Það er afleiðing byggilæstmis sérbýlishúsum og lítillum fjölbýlishúsum. Arbúðarsafn er staðsett í útgáfu hverfisins og í litlum tengingum við það. Atvinnusvæði er í Hjújumum. Stærstur hluti byggðarinnar er á háþingri hæðarinnar. Gunnakóli og tveir leikskólar eru miðsvæði hverfisins og tengjast vel Ellisárdalnum og fjöðrið leiksvæði. Engin matvöðversun er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegur og kjarna borgarhlutans í Árbæ er fjölbreytt verslun og bjónusta.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem líkdar eru úr gildi samkvæmt samþykkt hverfisskipulagi. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skilmálgæðingar sem byggja á: a) yfirfararu á skipulagskili-málum deiliskipulags sem felið er í gildi, b) yfirfararu á örymtum byggingarhlutum frá eldri deiliskipulagi og c) nýjum skilmálum og skilmálaeiningum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

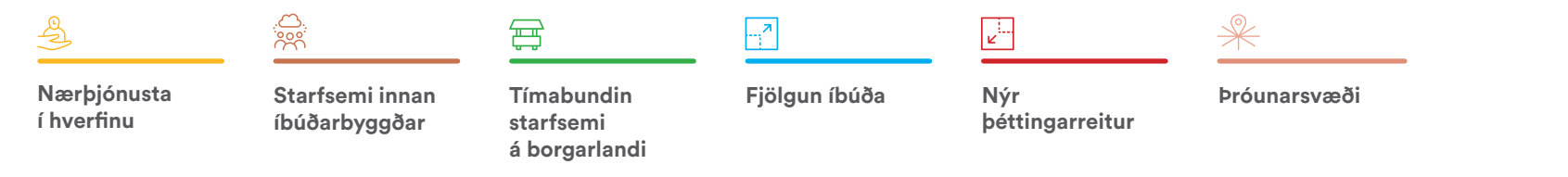
Ártúnsholti hafa verið skipt upp í fjórtán skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.1.1 til 7.1.14. Sérmerkingar og afmörkun á uppdrátti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar falla um vistvænna áherslu, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirráð byggðar, þ.m.t. hófbyggðingur, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innihalda gera grein fyrir samþingum, hjóla- og bílastaðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsgrunnum, þ.m.t. leiksvæðum, efnistöskunum og helgunarvarðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðarfjölda, svo og til annara þátta. Skipulagsáætlanir gerir almennt ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðar eða að þeir ná til uttan númerandi og nýjar byggingar sem heimildir eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, byggingarreitir 1, sem er fyrir minni byggingar og byggingarreitir 2, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreitir og gjöld.

Samfélag

Stefn er að fjölgun íbúa í hverfinu um allt að 280 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfðum að innrétta aukabúðir í stórum sérþjónustum, til þessa byggð við Nethyl-Stangarhrygg. Nærbjónusta fyrir hverfið er í bærastöð við Stram og við Nethyl-Stangarhrygg. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærbjónustu setti forgang. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í lóðarhúsnæði heimilí.



Gæði byggðar

Stefn er að græmi og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstaka leiðbeininga um grannar áherslu hverfisskipulags. Hugab er að gæðum byggðar og staðarana með verndun byggðarmynsturs og staðarana, sem nánar er gætt grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsgrunni eru efið með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Streng ásamt tegun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni tryggingu og gróðurætti. Settir eru skilmálar um leiðbeiningar legru hólvarna meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlæt svæði, sem atriði er til dvalar og slóðunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Stefna og helstur áherslu hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefna aðalSKIPULAGSINS fyrir hverfið, sbr. umföllun í kafla 3.2 bók I.
- Greiningu á visthætti hverfisins, sbr. kafla 3.3, í bók I.
- Núðurstöðum 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. umföllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslu hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmynd.

Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Umnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersna hverfisskipulags í Ártúnsholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnar:

- Samfélag.** Áhrif fjölgunar íbúa og meðalstóra íbúa, nærbjónusta á miðsvæði og bættar tenginga við aðlag hverfi.
- Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsgrunna, húsavarna og skjólmýndunar og borgarútskapar.
- Samþingur.** Áhrif bættar samþingna, hjóla- og göngustiga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastað.
- Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um blágrannar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúruséðanna.
- Orka og auðlindir.** Áhrif ágerðs á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- Mannvirki.** Áhrif af stækking byggingarrita og skilmálum um víðbyggingar og breytingar.
- Náttúruv.** Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og barta skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvæði 1:3000, er að finna áttast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skil málar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 7 Árbæ – Íbúðarhlutta og samráð 14.09.2018
- Byggingakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbæ, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Verk lýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Samgöngur

Stefnan er að gera Streng að borgargötu með endurhönnun, tegun og nýju hverfistorgi. Þar er gætt ráð fyrir kyllí strætóstöð, grenndarstöð, reifhleibúðum og deililium. Stefn er að því að fjölga bílastöðum í hverfinu ekki frá því sem nú er. Númerandi gönguleiðir eru festar í sessi og nýjar gönguleiðir skilgreindar um Arbúðarsafn og meðfram Vesturlandsvegi. Hjólastigir í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti. Stefn er að göngubrú yfir Ártúnshólta og nýjum undirgöngum við Vesturlandsveg ásamt endurbótum á undirgöngum við Höfðabakka.



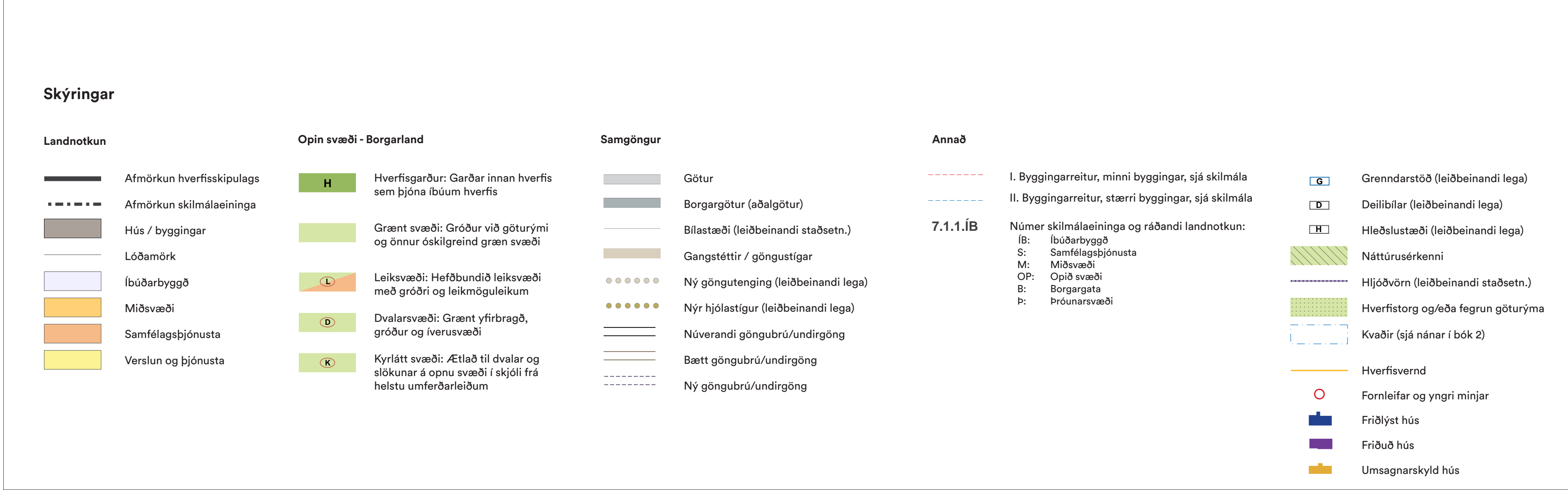
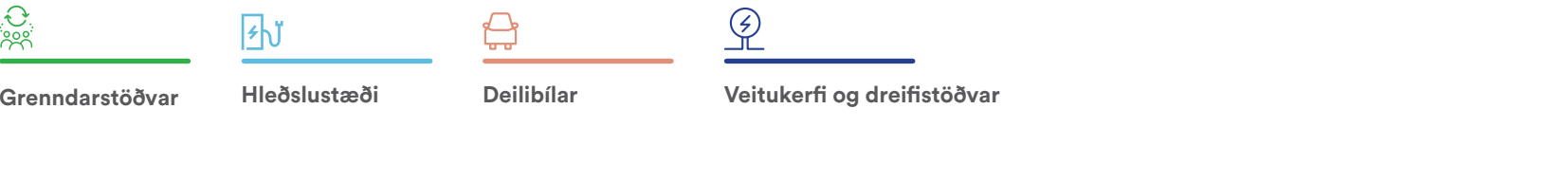
Vistkerfi og minjar

Stefnan er að verja vistkerfi í hverfinu með því að stýlja við fjölbreyttan gróður og verja númerandi gróður fyrir örökstuddu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og vandasar. Stefn er að því að ofanvæðing með leiðbeiningum ofanvatnslausnum, efið því sem við á og að gegndrápft yfirbór í hverfinu haldi sér. Hverfivernd er sett á ákvæði svæði og/öðu hús til að vernda sérkenni byggðarinnar. Friðuð og frjólýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Orka og auðlindir

Stefn er að því að bæta aðbætur fyrir meðhöndun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæði í hverfinu, heimila hólendurum að reisa stærri úrgangsskýja á eigin lóð og bæta aðbætur fyrir flokkun. Stefn er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbla og deilila miðsvæði í hverfinu. Taka skal tillit til stofnagna, frævlut, hitavætu, vatnsveitu og rafmagns sem merkt eru sem Veitkerfi á stefnukort og hverfisskipulagsupprætti.



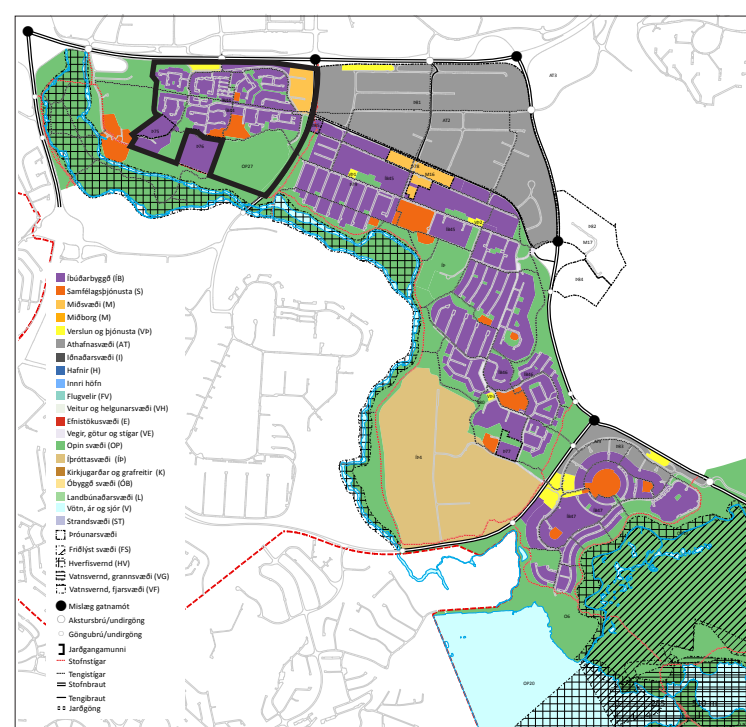
Mannvirki

Stefn er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn, sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda númerandi húsnæði, t.d. með því að byggja svalir, kvæti, víðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er atriði að aðstoða íbúa og einfalda málaaðferð hjá borginni. Önyttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar fyrir í nýtt hverfisskipulag.

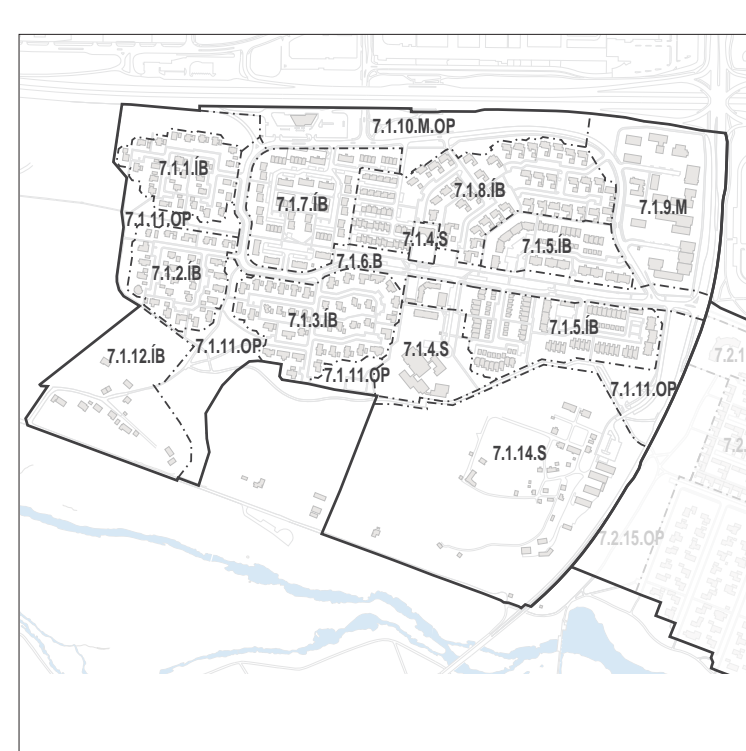


Náttúruv

Stefn er að mótavágsáætlanum gegn náttúruv með því að heimila frekari trjá- og gróðurætti til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefn er að því að meðhöndla ofanvatni með blágrunnum ofanvatnslausnum. Þak og gróður verður ekki heimilað án rökstutnings og mótavágsáætla.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 7 Árbæ



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar og staðfestingarferli
Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðhöndlað samráði við ákvæði 5. mgr. 37. gr. stö. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

þann _____ 20____ og í
þann _____ 20____

Tilgatan var auglýst frá _____ 20____ með
athugasemdarfesti til _____ 20____

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í 8-daldr
Stjórnartíðinda þann _____ 20____

Listi yfir breytingar efið auglýsinga

Útgáfa 8 (02.0.2019):

- Breytingar 9-16: Hætt við uppbyggingu á þéttlingarreit.
- Fornleifar, hverfivernd og friðuð og frjólýst hús merkt inn á uppdrátt og stefnukort (vistkerfi og minjar), skv. göngum frá Borgarsögusafni.
- Hverfivernd sett á einingum 7.1.7, 7.1.12 og 7.1.14.
- Afmörkun kvæða vegna stofnagna Veitna uppfarð og merkt inn á stefnukort (orka og auðlindir).
- Kyrrlæt svæði merkt inn í einingunni 7.1.11 og stefnukort.
- Afmörkun á náttúruvæðingum á Arbúðarsafni lögðu á uppdrátt og stefnukort (vistkerfi og minjar).
- Lega nýrra göngu- og hjólastiga uppfarð.
- Mörk einingar 7.1.10 uppfarð við Vesturlandsveg.

7.1 Ártúnsholt

Hverfisskipulagsuppráttur
Kortagrunnur
Lukr
Hnitakerfi
ISN98
Mælikvæði
1:3.000 á A1
Dagsetning
14.12.2018 breytt: 12.9.2019
Teikninganúmer
0101
Útgáfa
B
Ráðgjafar
Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson
og félagar
Landark ehf.
Efta Verkfræðistofa



Bók 1

Ártúnsholt

Almenn greinargerð og stefna





5 ÞREP SKIPULAGS

1. LANDSSKIPULAG

Skipulagsáætlun sem nær til landsins alls þar sem lagður er grunnur sem stuðst er við til að taka ákvarðanir um t.d. legu vega og flugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

2. SVÆÐISSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

3. AÐALSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverfismál og þróun byggðar yfir minnst tólf ára tímabil

4. DEILISKIPULAG

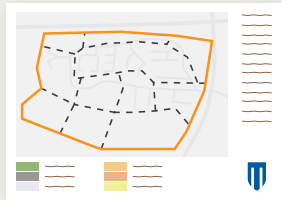
Skipulagsáætlanir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

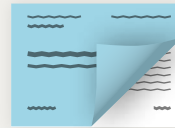
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



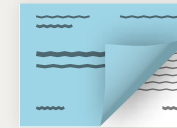
UPPDRÁTTUR

Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.



BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR HVERFISSKIPULAGS ERU SKÝRINGARGÖGN VIÐ SKIPULAGSSKILMÁLA ÞAR SEM STEFNU UM EINSTAKAR ÚTFÆRSLUR ER MIÐLAÐ Í SKÝRINGARTEXTUM OG MYNDUM



- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Borgarbúskapur
- Borgargötur
- Einbýlishús
- Fjölbýlishús
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar
- Ljósvist
- Parhús og raðhús
- Starfsemi í íbúðarbyggð
- Svalir og útlitsbreytingar
- Útfærsla lóða
- Þakbreytingar

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. 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__.

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar

7.1 Ártúnsholt: Bók I

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu á hverfisskipulagi og eftir ábendingum á auglýsingatíma frá Skipulagsstofnun, Veitum ohf, heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Borgarsögusafni og íbúum og hagsmunaaðilum í hverfinu. Ekki er um að ræða efnislegar breytingar frá auglýstu skipulagi.

- | | |
|-----------|---|
| Inngangur | <ul style="list-style-type: none">• Skilgreiningartexti á hverfisskipulagi á bls. 4 leiðréttur í takt við orðalag í skipulagsreglugerð.• Texta um skipulagsuppdrátt á bls. 4 breytt. |
| 1. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">• Umfjöllun um breytingar á hverfisskipulagi bætt við kaflann. |
| 2. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">• Umfjöllun um samþykktar- og breytingaferli leiðbeininga hverfisskipulags bætt við kaflann. |
| 3. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">• Greiningu á stöðu bílastæða í hverfinu bætt við kaflann.• Texti um forleifar og minjar uppfærður skv. tillögum frá Borgarsögusafni. |
| 4. Kaffi | - Engar breytingar. |

5. kafli

- Kafllinn nokkuð mikið breyttur og umfjöllun ítarlegri en áður
- Kafllinn nokkuð mikið breyttur og umfjöllun ítarlegri en áður.
- Umfjöllun um markmið aðalskipulags bætt við allar greinar kaffans til að gera skýrari grein fyrir tengslum ákvæða aðalskipulags við stefnu hverfisSKIPULAGS.
- Umfjöllun um Verndarákvæði og Fornleifar bætt við undirkaflann um VISTKERFI OG MINJAR og um leið tekin út umfjöllun um Verndun byggðarmynsturs í undirkafla um GÆDI BYGGÐAR.
- Titill umræðu um hljóðvarnir í undirkaflanum GÆDI BYGGÐAR breytist og er nú Hljóðvist og loftmengun í stað Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.
- Titill umræðu um ofanvatnslausnir í undirkaflanum VISTKERFI OG MINJAR breytist og er nú Blágrænar ofanvatnslausnir í stað Meðhöndlun ofanvatns. Umfjöllun um Blágrænar ofanvatnslausnir gerð ítarlegri, skv. tillögum Veitna ofh.
- Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á stefnukort um VISTKERFI OG MINJAR.
- Titill umræðu um verslun og þjónustu í undirkaflanum SAMFÉLAG breytist og er nú Verslun og þjónusta í stað Nærþjónusta.
- Umfjöllun um bílastæði í undirkaflanum SAMGÖNGUR uppfærð og gerð ítarlegri.
- Í umfjöllun um Fjölgun íbúða í undirkaflanum SAMFÉLAG er bætt við umræðu um hvernig vakta má þróun íbúðarbyggðar út frá heimildum hverfisSKIPULAGS.
- Allar stofnlagnir Veitna merktar inn á stefnukort um ORKU OG AUÐLINDIR.
- Umræðu um kyrrlát svæði bætt við umfjöllun um Eflingu almenningsrýma og Hljóðvist og loftmengun í undirkaflanum GÆDI BYGGÐAR.
- Við umfjöllun um Verndarákvæði í undirkaflanum VISTKERFI OG MINJAR er bætt umræðu um hverfisverndun safnsvæðis Árbæjarsafns (7.1.14) og aðliggjandi húss við Rafstöðvarveg 41. Einnig hverfisverndun húsapýrpingar við Rafstöðvarveg (7.1.12).
- Í umfjöllun um Fjölgun íbúða í undirkaflanum SAMFÉLAG er tekin út umræða um heimildir til hækkunar fjölbýlishúsa.
- Í umfjöllun um Vistvæna samgöngumáta í undirkaflanum SAMGÖNGUR er tekið fram að fyrirhugaðar nýjar göngutengingar yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka séu ekki í gildandi aðalskipulagi en verði það í tilvonandi breytingum.
- Afmörkun á náttúruminum á Árbæjarsafni löguð á stefnukorti um VISTKERFI OG MINJAR.
- Birtingakvísl 3-9. Hætt við uppbyggingu á þéttingarreit. Tekið úr umfjöllun um Fjölgun íbúða og af stefnukorti í undirkaflanum SAMFÉLAG.
- Safnsvæði Árbæjarsafns bætt við á stefnukort um MANNVIRKI.

-
6. kafli
- Nokkur uppstokkun hefur átt sér stað á kaflanum og ýmislegt efni færst milli yfirflokka til samræmis við umfjöllun og flokkun efnis annarsstaðar í gögnum hverfisskipulags. Einnig er umfjöllun um ákveðna þætti orðin ítarlegri.
 - Umfjöllun um hvernig vakta má þróun íbúðarbyggðar út frá heimildum hverfisskipulags bætt við undirkaflann SAMFÉLAG.
 - Umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3-9 tekin út úr undirkafla um SAMFÉLAG.
 - Tafla um umhverfismat einstakra aðgerða endurskoðuð.
7. kafli
- Skilgreining á hverfisskipulagi uppfærð.
 - Skilgreining á íbúðum endurskoðuð svo samræmi væri í hugtakanotkun í öllu efni hverfisskipulags.
 - Búin til skilgreining á hugtökunum þaksvalir og þakverandir.
 - Bætt við skilgreiningu á kyrrlátum svæðum.
8. kafli
- Felldur út.

Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	12
2 Almennar upplýsingar	22
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	32
4 Helstu niðurstöður samráðs	50
5 Stefna og helstu áherslur	60
6 Umhverfismat Ártúnsholts	86
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	100



1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

1. Formáli og samantekt

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 7.1 Ártúnsholt en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbær. Auk Ártúnsholts eru í borgarhlutanum hverfin 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis að undanskildu Norðlingaholti. Ástæða þess að ekki er unnið hverfisskipulag nú fyrir Norðlingaholtið er að þar er nýlegt deiliskipulag með nýlegum breytingum sem látnar verða koma til framkvæmda áður en gert verður hverfisskipulag þar. Mynd 1.1 sýnir hvernig borgarhluta 7 er skipt upp í hverfi.

Hverfisskipulag í borgarhluta 7 var unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við þessar hverfisskipulagsáætlanir hefur farið fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun. Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðsins í kafla 4 en nánar er fjallað um samráðið í greinargerð sem er fylgigagn hverfisskipulagsins.

Eins og áður segir er gerð grein fyrir hverfisskipulagi Ártúnsholts í þessari greinargerð sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti og fylgigögnum en nánar er gerð grein fyrir innihaldi hverfisskipulagsins í kafla 2. Rétt þykir að nefna að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í tvær bækur er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Í því sambandi ber sérstaklega að benda á kafla 5, *Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti*, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisskipulagsins. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hvernar skilmálaeiningar en þessa stefnu og skilmála ber að skoða í samhengi við það sem fram kemur í kafla 5.

Mynd 1.1

Borgarhluti 7 skiptist í fjögur hverfi sem eru: 7.1 Ártúnsholt, 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt. Viðfangsefni þessarar hverfisskipulagsáætlunar er 7.1 Ártúnsholt.



Ártúnsholt

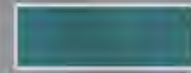
Árbær

Selás

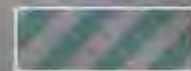
Norðlingaholt



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis



Hverfi ekki tekið fyrir

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfisskipulag byggir á þeim markmiðum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi eins og sjá má á mynd 1.2.

- Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
- Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðapróun, samgöngur eða vatnsvernd.
- Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götueiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisskipulag gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisskipulag eru jafn rétt há í skipulagskerfinu. Hverfisskipulag var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisskipulag á þeim svæðum þar sem deiliskipulag er fyrir hendi í gróinni byggð en þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisskipulag, gert á svæðinu.

Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir *skilmálar*. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er *skilmálaeiningar*. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

Mynd 1.2

Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrep, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróinu hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.



Landskipulag



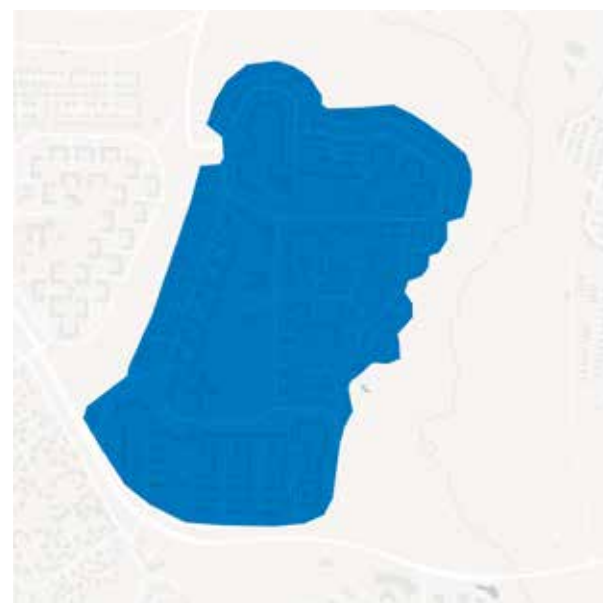
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulags-
áætlanir sem byggt hefur
verið eftir yfir 27 ára tímabil
og þær 45 breytingar sem á
því hafa verið samþykktar



Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR

VIÐBÓT

Deiliskipulagsáætlanir eru teknar saman í eina
áætlun með auknum heimildum og vistvænum
áherslum áður en þær eru felldar úr gildi



UPPDRAÐTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-
eininga innan þess

BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð
um hverfið

BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum
innan hverfis

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum
efnisatriðum sem skilmálar kveða á
um



1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að umbreyta og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag sem gildir fyrir hverfið í heild. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, þ.m.t. ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi. Gerð er grein fyrir því hvernig þessar heimildir eru yfirfærðar í skilmálum hvernar skilmálaeiningar. Upplýsingar um þær deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi er síðan að finna aftast í hverri skilmálaeiningu.

Að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag mun einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana því að í forvinnu hverfisskipulagsins kom í ljós að helstu breytingarnar í eldri hverfum borgarinnar voru minni háttar breytingar, svo sem hóflegar viðbyggingar, óskir um aukaíbúðir, smágerð atvinnustarfsemi og óskir um kvisti og svalir, en málsmeðferð slíkra atriða getur verið mjög íþyngjandi ef ekki er gert ráð fyrir þeim í gildandi deiliskipulagi.

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Þessi innleiðing fer fram í gegnum *Gátlista um vistvæna byggð* sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.

Mynd 1.3

Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi 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.

1.3 Breytingar á hverfisskipulagi

Gerð almennra og samræmdra skilmála í hverfisskipulagi, sem taka mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu, ætti að draga úr þörf fyrir breytingar á hverfisskipulagi. Það leiðir af eðli hverfisskipulagsins og sjónarmiðum um samræmi í skipulagsskilmálum að þrengri heimildir kunna að vera til að gera sértækar breytingar á hverfisskipulagi, s.s. í þágu einstakra lóðarhafa, heldur séu breytingar almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið. Í ljósi þess má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi séu sjaldan svo óverulegar að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, heldur má ætla að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.4 Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðapróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykilherslur sem eru eftirfarandi:



SAMFÉLAG

Að skapa heildstæð hverfi með sem jafnastri aldursdreifingu þar sem mismunandi þjóðfélagshópar geta búið og starfað og sótt verslun og þjónustu í nærumhverfi sitt.



GÆÐI BYGGÐAR

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lífandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta undir góð samskipti íbúa.



SAMGÖNGUR

Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum í hverfinu og að gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.



VISTKERFI OG MINJAR

Að tryggja og varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.



ORKA OG AUÐLINDIR

Að ýta undir sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda, auka kolefnisbindingu og stuðla að betri meðhöndlun úrgangs og aukinni endurvinnslu.



MANNVIRKI

Að skipulag hverfisins stuðli að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.



NÁTTÚRUVÁ

Að taka tillit til áhættu vegna náttúruhamfara af völdum eldgosa, jarðskjálfta, sjávarflóða og flóða frá ám og vötnum og huga að náttúruvá vegna óveðurs og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykilherslur gátlistans er að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins, allt frá greiningu á styrkleikum og veikleikum hverfisins og tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu til stefnu og helstu áherslna og skilmála fyrir einstakar skilmálaeiningar innan hverfisins.





2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulagsins fyrir Ártúnsholt

2. Almennar upplýsingar

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar frá 2015 tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: <https://reykjavik.is/stefnumorkun-eftir-malaflokkum>.

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er *Gátlisti um vistvæna byggð* sem fjallað var um í formála. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.
- Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.
- Að færa mótun hverfisskipulagsins nær íbúum með virku samráði.
- Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirvöld og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.
- Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímapörfum.

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1

Ártúnsholt séð úr suðvestri.



2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 til 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá *Gátlista um vistvæna byggð* sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hverfin í borgarhluta 7 er að finna í *Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 7* Árbæ, dags. 16. mars 2015, sem jafnframt er skipulags- og matslýsing fyrir 7 Árbæ, hverfi 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4. *Verklýsing hverfisskipulags* er fylgiskjal með hverfisskipulagi. Þessi skipulags- og matslýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 14. apríl 2015 og borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2015 og í framhaldinu kynnt með lögformlegum hætti opinberlega í fjórar vikur.

Frá því í byrjun árs 2015 hefur verið unnið að mótun tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum borgarhluta 7 Árbæ en þeirri vinnu var skipt upp í sex verkþætti:

- **Verklýsing** sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Stefnumótun** og framtíðarsýn þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.
- **Samráð** þar sem leitað var álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 5 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisskipulags.

- **Skilmálagærð** þar sem þróaðir voru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram komu í samráðsferlinu.
- **Tillögugerð** þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði voru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- **Kynningar- og samþykktarferli** þar sem tillaga að hverfisskipulagi var kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

Mynd 2.2

Vinna við hverfisskipulag í borgarhluta 7 skiptist í sex verkþætti.



2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Ártúnsholts í tveimur bókum til hagræðis fyrir lesendur. Hverfisskipulaginu fylgir skipulagsuppráttur og fylgigögn í aðskildum ritum. Einnig ber að nefna leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

Almenn greinargerð og stefna – Bók I

Bók I inniheldur almennar upplýsingar og helstu forsendur verkefnisins ásamt greiningu á stöðu hverfisins út frá *Gátlista um vistvæna byggð*, en gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningar í kafla 3. Helstu niðurstöður samráðs eru reifaðar í kafla 4. Einn mikilvægasti kafli bókar I er kafli 5, *Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti*, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Ártúnsholt. Í kafla 7 er farið yfir þær skilgreiningar og lykilhugtök sem notuð eru í hverfisskipulaginu.

Skipulagsskilmálar – Bók II

Bók II fjallar um skipulagsskilmála. Skipulagsskilmálar eru landfræðilega tengdir því sem hér er kallað skilmálaeining en það er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum. Afmörkun skilmálaeiningar er sýnd á loftmynd. Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsupprátturinn fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.

Rétt er að benda á að leitast er við að hafa skilmálana stuttuð en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

Myndir 2.3-4

Hverfisskipulag í Ártúnsholti samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur, bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmálar og hverfisskipulagsupprætti.



Hverfisskipulagsuppdráttur

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Ártúnsholt er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Ártúnsholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíður gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.



Mynd 2.5

Mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir Ártúnsholt, sem er að finna aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu. Þessi hverfisskipulagsuppdráttur er hið lögformlega skipulagsgagn ásamt almennri greinargerð í bók I og skipulagsskilmálum í bók II.

Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. *Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags* er fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisskipulagi, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar.

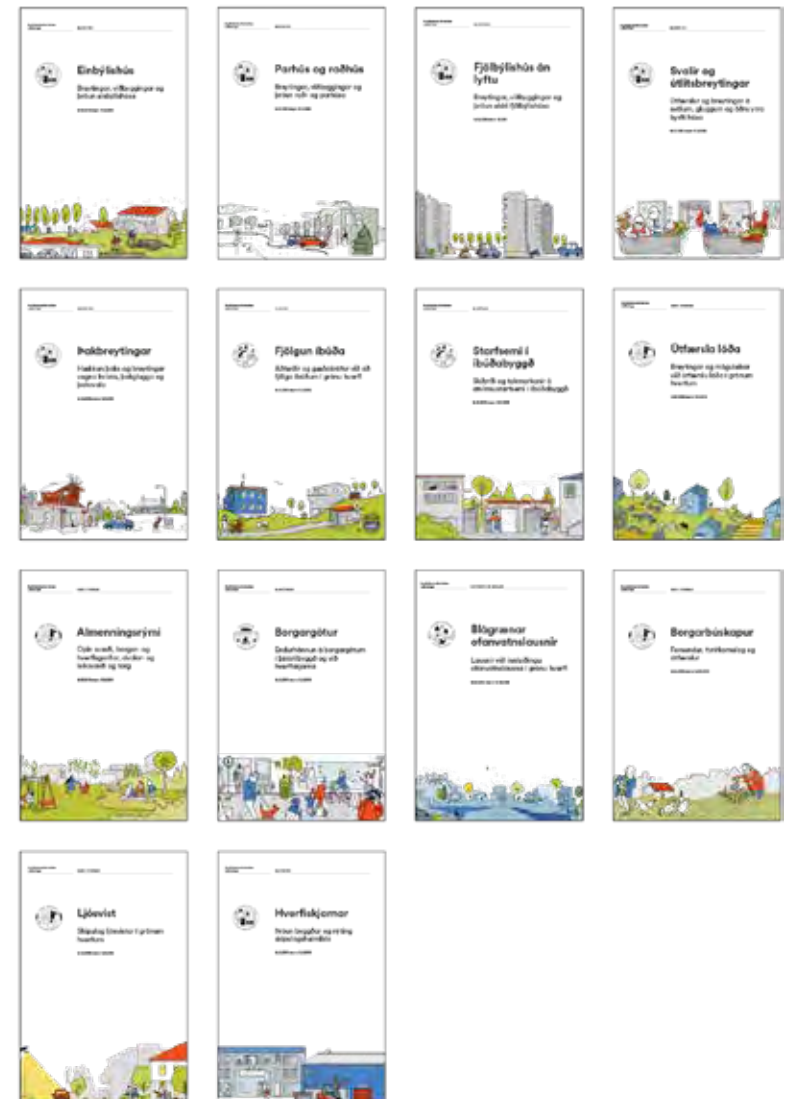
Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag.

Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. *Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags* eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.



Mynd 2.6

Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.

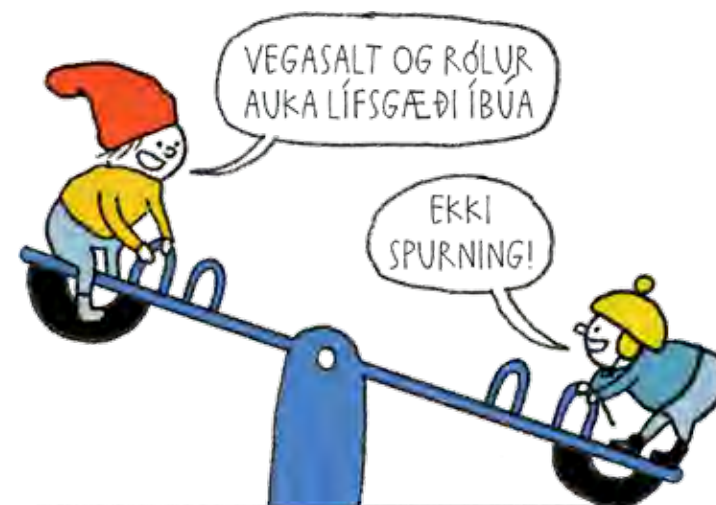
Fylgigögn hverfisskipulagsins

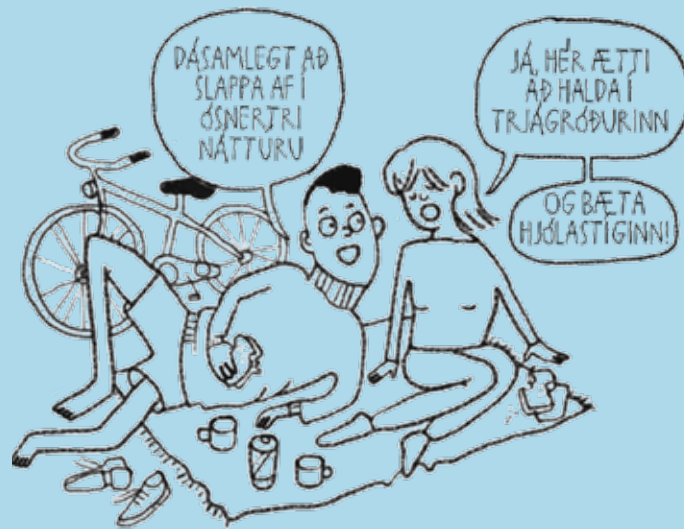
Gögn HVSK:

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl:

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúabátttaka og samráð 14.09.2019.
- Byggðakönnun. Borgarhluti 7 - Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ, dags. 16. mars 2015.





3

Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

3.3 Mat á vithæfi hverfisins

3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Borgarhluti 7 Árbær nær frá Ártúnsbrekku í vestri að Bugðu í austri. Til norðurs og austurs afmarkast borgarhlutinn af fjölförnum stofnbrautum, Vesturlands- og Suðurlandsvegi. Til suðurs hallar byggðin að Elliðaárdalnum sem er eitt mikilvægasta útivistarsvæði borgarinnar. Auk þessa fara tvær stofnbrautir, Höfðabakki og Breiðholtsbraut, í gegnum borgarhlutann. Af því leiðir annars vegar að hverfin í borgarhlutanum eru mjög vel tengd meginstofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins en hins vegar aðskilja Höfðabakki og Breiðholtsbraut hverfin Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar í Árbæ og Selási.

Fjögur íbúðahverfi og eitt athafnasvæði eru í borgarhlutanum, Ártúnsholt (7.1), Árbær (7.2), Selás (7.3), Norðlingaholt (7.4) og athafnasvæðið Hálsahverfi. Þess ber að geta að innan borgarhlutans og í næsta nágrenni hans eru helstu athafnasvæði borgarinnar, Hálsahverfi og Ártúnshöfði, en þar vinna fleiri þúsund manns.

Innan borgarhlutans eru nokkur svæði sem ekki eru viðfangsefni hverfisskipulagsins. Þau eru Elliðaárdalurinn, þar með talið hesthúsahverfið í Víðidal, og Hálsahverfi (athafnasvæðið).

Ártúnsholt stendur á hæðardragi og er greinilega afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Rafstöðvarvegi nyrst í Elliðaárdal. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun

Hverfi	Íbúar	Íbúðir
7.1 Ártúnsholt	1.564	483
7.2 Árbær	3.476	1.402
7.3 Selás	3.286	1.137
7.4 Norðlingaholt	2.811	942
Borgarhluti 7 samtals	11.137	3.964

Mynd 3.1

Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í maí 2019.

borgarhlutans og hverfisins. Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en þetta hverfisskipulag nær eingöngu til þess svæðis.

Landslag og staðhættir

Hverfið er ávalt og hallar til suðurs og vesturs að Elliðaám og Ártúnsbrekku og til norðurs að Vesturlandsvegi. Hverfið er 70,8 hektarar að stærð og er í 42–68 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Mynd 3.2

Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á kortinu en þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



- Skýringar**
- Borgarluti
 - Hverfi
 - Fastmótuð byggð
 - Þróunarsvæði skv. AR 2010-30
 - Athugunarsvæði

Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í Vilkinsbók árið 1379 og Árbæjar árið 1464 í skjölum vegna jarðakaupa. Vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur upp úr 1930 varð til vísir að byggð sem nefnd var Ártúnsblettir við núverandi Rafstöðvarveg . Austan við Höfðabakka og að Selási var Árbæjarblettum úthlutað um 1940. Í Selási var aftur á móti sumarbústaðarlöndum sem nefnd voru Selásblettir úthlutað upp úr 1925. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaáam. Í framhaldi af því urðu Árbæjar- og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur. Deiliskipulag fyrir Árbæ var að stærstum hluta samþykkt á árunum 1964–1966. Í framhaldinu hófust byggingaframkvæmdir í hverfinu en fyrir voru byggingar á svokölluðum Árbæjarblettum.

Hverfið er alfarið byggt lágreistri byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Árbæjarsafn er í útjaðri hverfisins en í litlum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hyljunum. Stærstur hluti byggðar er á hábungu hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæðis í hverfinu sem tengjast vel dalnum og einnig fjölda leiksvæða sem eru í hverfinu. Engin matvöruverslun er í hverfinu en norðan Vesturlandsveggar og í hverfiskjarnanum í Árbæ eru matvöruverslanir.

Mynd 3.3

Ártúnsholt séð úr suðri.



3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Hverfisskipulag þetta gildir einungis fyrir 7.1 Ártúnsholt og er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Í B hluta aðalskipulags, *Skipulag borgarhluta*, er mótuð stefna fyrir borgarhluta 7 Árbæ og einstök hverfi innan hans. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppráttur (mynd 3.4) sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði frekari þéttingarmöguleikar og fjölgun íbúða í hverfisskipulaginu. Í því sambandi hafa nokkur þéttingarsvæði verið afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Ekki er gert ráð fyrir að breyta þurfi aðalskipulagi vegna hverfisskipulags í Ártúnsholti.

Þróunarsvæði í Ártúnsholti

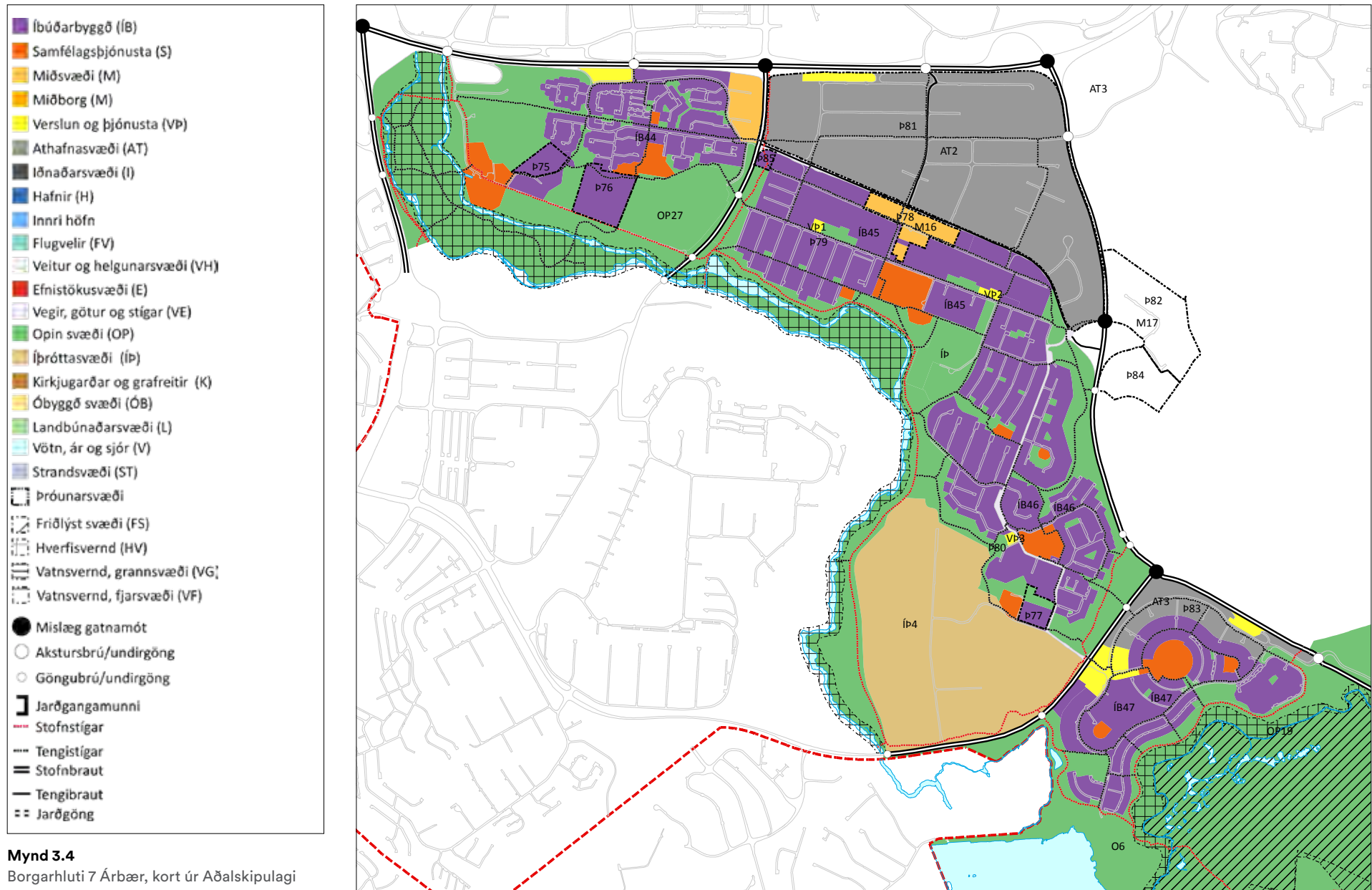
Tvö þróunarsvæði eru í Ártúnsholti samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ75 Ártúnsholt - Rafstöðvarvegur**

Svæðið er um 4 hektarar að stærð og að mestu byggt íbúðarhúsum á einni til tveimur hæðum sem tengjast gömlu rafstöðinni í Elliðaárdal. Gert er ráð fyrir að bæta megi við íbúðarhúsnæði á svæðinu. Á hluta af svæðinu eru hávaxin tré sem setja nýtingu undir íbúðabyggð skorður.

- **Þ76 Ártúnsholt - Rafstöðvarvegur**

Íbúðabyggð á tæplega 6 hektara svæði. Gert er ráð fyrir að hægt verði að bæta við allt að 50 sérbýlishúsum á svæðinu sem yrðu hluti af núverandi byggð, skóla og þjónustu í Ártúnsholti. Aðkoma að svæðinu verður frá Rafstöðvarvegi. Á svæðinu eru gamlar malarnámur sem byggðin þarf að laga sig að. Skilyrt er að nýbyggðin þróist alfarið með vistvæn sjónarmið að leiðarljósi, s.s. með sjálfbærum ofanvatnslausnum, byggingarefnum, flokkun sorps o.s.frv.



Mynd 3.4
Borgarhluti 7 Árbær, kort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 -2030.

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Eftirfarandi svæði eru skilgreind í aðalskipulagi sem fastmótuð byggð sem verður endurskoðuð í hverfisskipulagi.

- **Nethylur-Stangarhylur. Miðsvæði**

Fyrst og fremst er gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð.

- **ÍB44 Ártúnsholt**

Fastmótuð byggð frá áttunda og níunda áratug 20. aldar. Lágrest sérbýlishúsabyggð einkennir svæðið og hefur hverfið mjög heilsteypt yfirbragð.

- **OP27 Árbæjarsafn**

Útivistarsvæði til sérstakra nota. Gert er ráð fyrir áframhaldandi þróun og uppbyggingu svæðisins sem safnasvæðis.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Ártúnsholt

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram sem varða Ártúnsholt sérstaklega.

- **Borgarhlutakjarni**

Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16). Nánar er fjallað um borgarkjarna í hverfisskipulagi fyrir 7.2 Árbæ.

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði að Nethyl/Stangarhyl.

- **Borgargötur**

Í Ártúnsholti er Strengur skilgreindur sem borgargata og verður skipulag viðkomandi götu mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi og skilgreindar virkar götuhliðar þar sem það á við.

- **Hjólaleiðir**

Hjólaleiðir eru í samræmi við *Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur*. Við hönnun og útfærslu hjólleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum hjólreiðaáætlunar.

- **Hverfisvernd**

Í vinnu við hverfisskipulag verði skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.

Mynd 3.5

Ártúnsholt séð úr norðri.



3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Ártúnsholt væri út frá *Gátlista um vistvæna byggð* en hann byggir á kaflanum *Skipulag vistvænna hverfa* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fygiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015. Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrisögninni *Helstu tækifæri*.



SAMFÉLAG

Í Ártúnsholti er mikið af sérbýlishúsum og er það eitt fámennasta hverfi borgarhlutans. Þar bjuggu 1.573 íbúar í 484 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í maí 2019. Þannig bjuggu að meðaltali 3,2 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og mikið af fjögurra og fimm herbergja íbúðum eða um 2/3 hlutar húsakostsins. Aldurshópurinn 35–66 ára er fjölmennur í hverfinu. Lítið er af minni íbúðum sem henta ungum fjölskyldum með börn en líka eldri íbúum sem vilja minnka við sig enbúa áfram í hverfinu. Þessi íbúðasamsetning með mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torvelað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast vegna fækkunar skólabarna, en tæp 20% nemenda í skólanum búa utan hverfis. Ártúnsskóli er fyrir 1.–7. bekk en eldri nemendur sækja skóla í Árbæ. Auk þess eru tveir leikskólar í hverfinu.

Lítið framboð er á verslun og þjónustu í hverfinu. Þó eru nokkur þjónustufyrirtæki með starfsemi í Hyljum en þar er engin matvöruverslun. Næsta matvöruverslun er Krónan við Bíldshöfða sem er norðan við Vesturlandsveginn, í um 500 metra fjarlægð

frá miðju hverfisins í loftlínu. Snúið er að komast fótgangandi eða hjólandi í þessa matvöruverslun.

Töluvert er af þjónustu og verslun í borgarhlutakjarnanum í Árbæ en þangað er um 1,3 km mælt í loftlínu frá miðju hverfisins.

Ártúnsholt er talið öruggt hverfi en þar hafa fá umferðarslys orðið á undanförunum árum. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn.

Helstu tækifæri

Fjölgun minni íbúða mun hafa jákvæð áhrif á samfélagið og skólann og auka rekstrargrundvöll þjónustu í hverfinu. Tækifæri liggja í uppbyggingu verslunar og þjónustu í Hyljum sem gæti bætt úr brýnni þörf. Bættar göngu- og hjólaleiðir í nálæga verslunar- og þjónustukjarna geta haft jákvæð áhrif á hverfið.



GÆÐI BYGGÐAR

Byggðin í hverfinu er að langmestu leyti lágreist, einnar til tveggja hæða sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Hverfið skiptist í afmarkaðar hverfiseiningar með sambærilegum húsagerðum en þessi sérkenni gefa hverfinu heilsteypt yfirbragð. Mikill trjágróður er í hverfinu. Byggðarmynstur og gróður stuðlar að skjólmyndun.

Íbúðapétteleiki í hverfinu er lítill eða tæpar 7 íbúðir á hektara. Íbúðapétteleiki á hektara í borgarhlutanum er tæpar 13 íbúðir á hektara. Þess ber að geta að lágmarksviðmið er 20 íbúðir á hektara samkvæmt viðmiðunarreglum í *Gátlista um vistvæna byggð*. Ástæðan fyrir þessu er byggðarmynstrið og hátt hlutfall stórra einbýlishúsa. Erfitt getur hins vegar orðið að auka þéttleika byggðarinnar jafnt yfir.

Þar sem byggðin í Ártúnsholti er almennt fremur lágreist er skuggamyndun ekki talin vandamál.

Innan hverfisins eru sex leiksvæði auk skólalóða leik- og grunnskóla og sjö dvalarsvæði auk hverfisgarðs vestarlega í hverfinu, milli Silunga- og Seiðakvísla. Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu. Stofnbrautir liggja norðan og vestan við hverfið, Vesturlandsvegur og Höfðabakki, með tilheyrandi hljóðvistarvandamálum og loftmengun en hljóðvarnir draga nokkuð úr neikvæðum áhrifum frá umferðinni.

Helstu tækifæri

Fjölga má íbúðum í hverfinu annars vegar með því að heimila að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir og hins vegar heimila að byggja minni íbúðir á þéttingarreitum eins og við Rafstöðvarveg og í Hyljum. Slík fjölgun íbúa myndi hafa jákvæð áhrif á hverfið og rekstur skóla, leikskóla og nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulagi verður hluti af Streng við Árkvörn gerður að borgargötu sem gæti orðið vísir að hverfismiðju með hverfistorgi. Þessar aðgerðir ásamt uppbyggingu nærþjónustu í Hyljum munu hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar í hverfinu.

Minnka má loftmengun og bæta hljóðvist með gróðurbeltum og öðrum mótvægisáðgerðum næst umferðarþungum götum eins og Vesturlandsvegi og Höfðabakka.



SAMGÖNGUR

Ártúnsholtið er vel tengt vegakerfi borgarinnar. Þrjár aðkomuleiðir eru inn í hverfið, um stofnbrautirnar Vesturlandsveg og Höfðabakka og um undirgöng frá Bíldshöfða. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabílinn. Hverfið er einnig vel tengt leiðum strætisvagna en ein akstursleið fer um hverfið auk þess sem skiptistöðin Ártún þar sem fleiri strætisvagnaleiðir stoppa er nálægt hverfinu.

Nálægðin við stofnbrautirnar hefur þó neikvæðar hliðar. Þar ber að nefna að stofnbrautirnar aðskilja hverfið frá nálægri byggð eins og Árbæ en þar er þungamiðja verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Þetta bitnar einna mest á gangandi og hjólandi umferð.

Í hverfinu er að meðaltali um 1,6 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5. Á borgarlandi eru að auki u.þ.b. 400 stæði skv. talningu. Á atvinnusvæði í Hyljum eru samtals 318 stæði á lóðum. Því er ekki gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum í hverfinu þó að íbúðum fjölgi.

Stígatengingar innan hverfisins eru góðar en nokkuð skortir á tengingar á jaðri hverfisins. Huga þarf að tengingum hverfisins við meginhólastígakerfi borgarinnar.

Helstu tækifæri

Hverfið er vel tengt vegakerfi borgarinnar en auka má hlut almenningsgangna með aukinni tíðni og bættri þjónustu. Einnig má bæta stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og þjónustukjarna. Endurhönnun Strengs sem borgargötu getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.



VISTKERFI OG MINJAR

Ellidaárdalur liggur sunnan með öllu hverfinu en milli byggðarinnar og dalsins er einnig opið grænt svæði sem hallar til suðurs. Um er að ræða svæði í kringum rafstöðina og byggðina sem tengist henni, sleðabrekkuna og svæði Árbæjarsafns. Þannig er allur suður- og vesturhluti hverfisins grænn með góðum tengingum við Elliðaárdalinn, nema Árbæjarsafn sem er afgirt. Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu, nema í norðurhluta hverfisins sem liggur að Vesturlandsvegi. Töluverður trjágróður er nú þegar í hverfinu og á opnum svæðum. Þess má geta að ein hæstu sitkagrenitré landsins eru á Rafstöðvarreitnum. Þessi gróðurríku svæði í hverfinu skapa ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfajónustu og það gefur þeim verndargildi þó ekki sé alltaf um upprunalegar náttúruminjar að ræða.

Slíkar náttúruminjar finnast þó á nokkrum stöðum í hverfinu, einkum grágrýtisholt með mólendisgróðri. Stærsta holtið er innan lóðar Árbæjarsafns og á opnum svæðum norðan við safnið meðfram Kistuhyl. Einnig er lítið holt á opnu svæði við sunnanverðan Straum austan við Bleikjukvísl. Þessi svæði hafa verndargildi.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar og eru þær innan hverfisins. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru fornleifar, yngri minjar og herminjar, sjá mynd 3.5. Borgarsögusafn hefur gert úttekt á menningarminjum og fornleifum í hverfinu, sjá eftirfarandi fylgiskjal hverfisskipulagsins: *Byggðarkönnun. Borgarhluti 7 - Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.*

Á Árbæjarsafni er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, sjá nánar á mynd 3.6.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Ártúnsholti í tengslum við vinnu við hverfisskipulagið þar sem núverandi veðurfari er þekkt. Mikilvægt er hins vegar að vinna að skjólmyndun gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) og gegnir trjágróður og byggð mikilvægu hlutverki í því sambandi.

Helstu tækifæri

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfisskipulagi þarf bæði að huga að því hvernig bæta megi aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði í tengslum við þetta mikilvæga útivistarsvæði en einnig meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns og vernda viðkvæmt lífríki Elliðaánna.

Tengja má Árbæjarsafn betur við hverfið sem og menningarminjar við Rafstöðvarveg, t.d. með minjaási milli safnsins og gömlu rafstöðvarinnar.

Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu en slíkt skapar meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

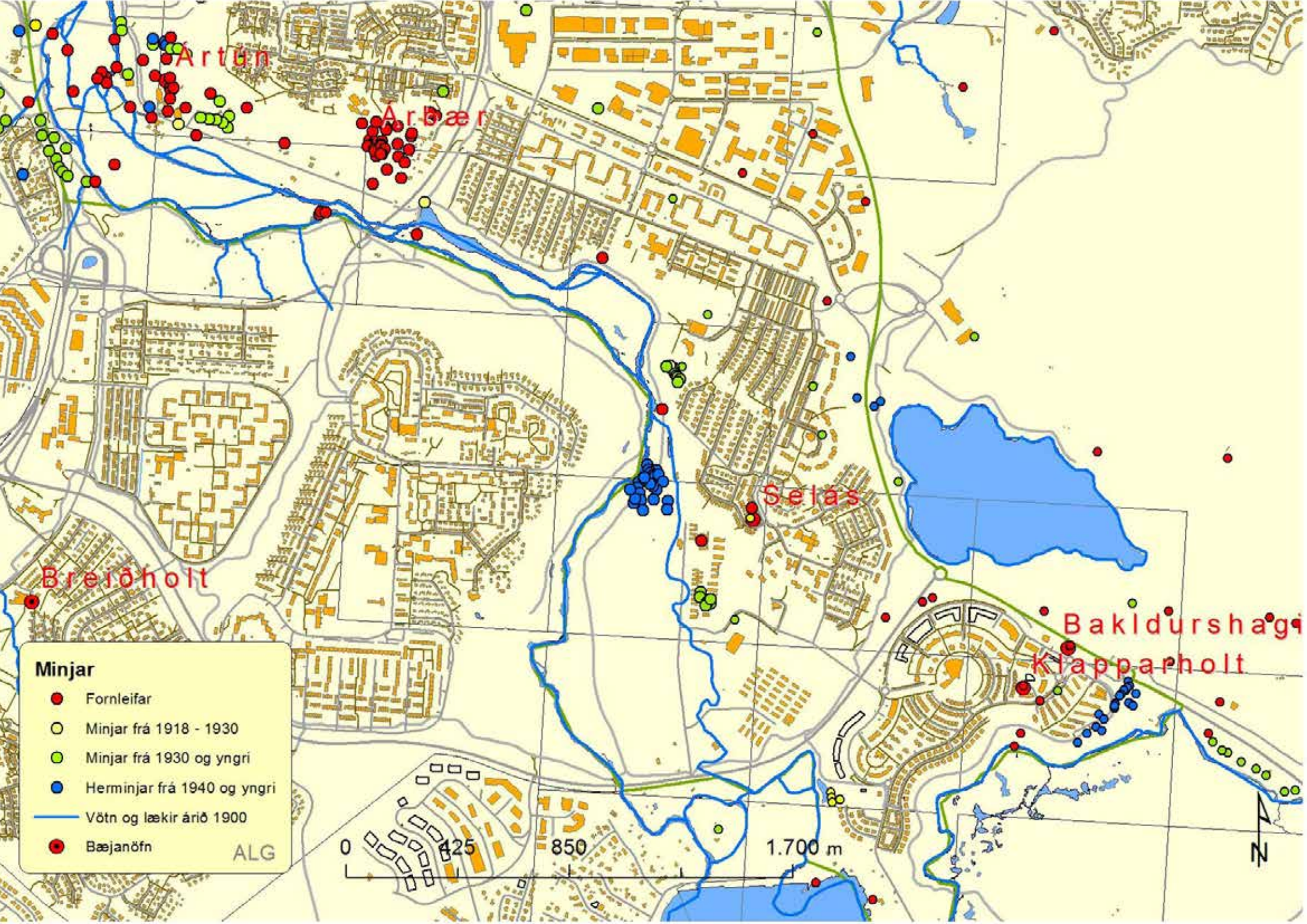
Í takt við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi má búa í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski, þ.m.t. ræktuðum gróðri í suðurhluta hverfisins.

Þó að hverfið sé ekki gamalt eru innan þess áhugaverðar byggingar og hverfiseiningar, sbr. byggðarkönnun, en við skilmálagarð þarf að taka afstöðu til þess hvort vernda eigi hús og/eða hverfiseiningar.

Mynd 3.6

Yfirlit fornminja og minja í borgarhluta 7 Árbæ.





ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús OR en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu.

Grenndargámar eru í jaðri hverfisins, á vöruflutningabílastæði við Straum.

Stofnlagir hitaveitu, kalds vatns og rafmagns liggja í gegnum skipulagssvæðið og þarf að taka tillit til staðsetningar þeirra við þéttingu byggðar á skipulagssvæðinu.

Helstu tækifæri

Bæta má aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Við staðsetningu þarf að huga að tengingum við núverandi dreifikerfi rafmagns.

Hægt er að auka þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluefnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma undir úrgang.

Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnsluefnum þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi.

Með bættri nýtingu má minnka úrgang og með því draga verulega úr auðlindanotkun á sama tíma og kostnaður við meðhöndlun úrgangs er lágmarkaður.

Auka á kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hyljum.



MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1980 til 1990 og eru flest íbúðarhús steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar. Einkennandi er einnig að flest hús í hverfinu eru ýmist með rispaki eða valmapaki enda voru ákvæði um þakgerðir í upphaflegu deiliskipulagi.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróun. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísa í framtíðinni í hverfinu fylgi umhverfisvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í að þróa mælivíðmið fyrir visthæfi eldri mannvirkja. Sérstaklega þarf að huga að því að útbúa leiðbeiningar sem geta hjálpað íbúum að gera eldri íbúðarhús vistvænni, ekki síst þegar ráðist verður í viðbyggingar, viðhald og endurbætur.

Mynd 3.7

Yfirlit yfir friðlýst og friðuð hús í borgarhluta 7.1 Ártúnsholti.



- Friðlýst hús og mannvirki
- Friðuð hús
- Einstök hús, húsaðir og götumyndir með hverfisvernd
- Samstæður húsa og heildir með hverfisvernd
- Hús byggð fyrir 1925
- ⋯ Mörk hverfisskipulags



NÁTTÚRUVÁ

Náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Svæðið er ekki á þekktu sprungusvæði og jarðskjálftahætta ekki meiri en annars staðar í höfuðborginni.

Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðabyggingu. Elliðaárna liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim er því talin lítil.

Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðurfari vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í Ártúnsholti eins og annars staðar í höfuðborginni.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu.





4

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Ártúnsholt

4. Helstu niðurstöður samráðs

4.1 Yfirlit og forsendur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs í borgarhluta 7, annars vegar fyrir allan borgarhlutann og hins vegar fyrir einstök hverfi.

Í samráðinu var beitt þremur mismunandi aðferðum við að fanga skoðanir og viðhorf íbúa, annars vegar til hugmynda sem kynntar voru í skipulagsferlinu og hins vegar til að fá fram hugmyndir íbúa um aðgerðir til að bæta hverfin sín. Allar þessar aðferðir hafa kosti og galla sem hafa þarf í huga þegar niðurstöður eru skoðaðar.

Fyrsta aðferðin var að fá rýnihópa íbúa úr hverfunum til að rýna og ræða frumhugmyndir að hverfisskipulagi en Gallup sá um framkvæmd þeirra. Niðurstöðurnar úr vinnunni með rýnihópunum voru notaðar til að lagfæra hugmyndir sem síðan voru kynntar á íbúafundum.

Á íbúafundum var beitt tveimur aðferðum til að fanga skoðanir íbúa, bæði á hugmyndum sem kynntar voru á veggspjöldum og til að fá fram hugmyndir íbúanna sjálfra um aðgerðir til að bæta hverfin. Fyrri aðferðin er svokölluð miðaaðferð en seinni aðferðin var skoðanakönnun. Miðaaðferðin er hluti af því sem kallað er skapandi samráð en niðurstöður eru skráðar í miðasjá, sem er undirsíða á <http://hverfisskipulag.is>. Gerð er grein fyrir þessum aðferðum í kafla 3 í *greinargerðinni Borgarhluti 7 Árbær - Íbúapátttaka og samráð, dags. 14.09.2019*.

Fyrirvara þarf að setja við þær niðurstöður sem reifaðar verða hér. Þeir íbúar sem tjáðu sig um skipulagsmál í borgarhluta 7, hvort heldur um var að ræða rýnihópa eða íbúafundi, voru aðeins lítil hluti íbúa hverfisins. Í borgarhluta 7 voru 4 rýnihópar með 8–10 íbúum í hverjum hópi eða um 40 manns en á alla þrjá íbúafundina mættu samtals um 170–190 manns. Þetta er aðeins lítil hluti þeirra rúmlega 11 þúsund íbúa sem búa í öllum fjórum hverfum borgarhlutans. Öðru máli gegndi um þátttöku sjöttubekkinga í hverfisskólum en þar tóku nær allir nemendur í árganginum þátt í fundum þar sem þeir gátu komið skoðunum um skipulag í sínu hverfi á framfæri.

Þó að þau gögn sem skráð eru í miðasjá og komu fram í skoðanakönnunum sé hægt að draga saman sem tölfærði þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt, bæði vegna þess hversu fáir íbúar létu í ljós álit sitt með þessum hætti og hins að úrvinnsluaðferðir eru enn sem komið er ófullkomnar.

Samráðsaðferðir hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum og gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þó að flestar hugmyndirnar sem komu fram tengist skipulagsmálum beint er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum verður komið á framfæri við viðkomandi deildir og skrifstofur Reykjavíkurborgar.

Mynd 4.1

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





Mynd 4.2

Nemendur í Ártúnsskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Mynd 4.3

Nemendur í Ártúnsskóla við mól sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

Eftirfarandi viðburðir fóru fram sem hluti af samráði í borgarhluta 7:

Rýnihópar borgarhluta 7 Árbær 16.–24. nóv. 2015

- Hópar með um 10 einstaklingum á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára sem rýndu hugmyndir.

Skapandi samráð

- Módelsmíði og vinna í grunnskólum 2015–2016: Ártúnsskóli, Árbæjarskóli, Selásskóli og Norðlingaskóli.

Íbúafundir

- Ártúnsholt – 26. nóvember 2015.
- Öll hverfi í borgarhluta 7 Árbæ – Fylkishöll 2. júní 2016.
- Árbæjarskóli – 11. október 2016.

Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti á 12 fundi hjá hverfisráði í borgarhluta 7 á tímabilinu frá því í mars 2015 til október 2017.

Verkefnisstjórar hverfisskipulags voru með viðveru í hverfinu meðan verklýsing var kynnt. Að auki voru haldnir nokkrir fundir þar sem fulltrúar hverfisráðs og íbúasamtaka fóru yfir vinnuna við hverfisskipulagið. Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti auk þess á fund hjá íbúasamtökum Árbæjar í nóvember 2015.

Yfirlit yfir samráðsviðburði er í greinargerð um samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags í borgarhluta 7.

4.3 Ártúnsholt

Í úrvinnslu samráðs í Ártúnsholti hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótast stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um málefni sem dregin eru fram undir lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*.

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ75 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur

Um er að ræða reit sem var afmarkaður í aðalskipulagi og farið fram á að kannað væri hvort þarna mætti þetta byggð í vinnu við hverfisskipulag. Helstu niðurstöður eru þær að lítil áhugi er fyrir því að byggja íbúðir á þessum reit. Þess í stað vildu þeir sem tjáðu sig um reitinn varðveita trjágróður og friða hús en þarna eru ein hæstu og elstu sitkagrenitré borgarinnar og hús sem tilheyrðu gömlu rafstöðinni frá fyrri hluta 20. aldar.

Þ76 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur

Þetta er reitur þar sem áður fyrr voru sandgryfjur en aðalskipulagið gerir ráð fyrir að þar megi koma fyrir um 50 sérbýlishúsum. Um byggingu á þessum reit hafa verið skiptar skoðanir um tíma. Þeir sem helst hafa verið á móti byggð á reitnum eru íbúar við Seiðakvísl en þeir telja að byggð þarna muni auka umferð í gegnum þeirra hverfishluta. Þegar niðurstöður úr rýnihópum og íbúafundum eru skoðaðar eru ívið fleiri af þeim sem tjáðu sig á móti því að byggð risi þarna.

Nethylur–Stangarhylur

Þetta svæði er miðsvæði samkvæmt aðalskipulagi en hugmyndir sem kynntar voru á íbúafundum gerðu ráð fyrir að þróa byggðina og að leyfðar yrðu viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir bæði í rýnihópum og á íbúafundum og engar skráðar athugasemdir komu fram.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum var kynnt sú hugmynd að heimila eigendum fasteigna að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Fram kom bæði í rýnihópum og á íbúafundum að eitthvað væri um að eigendur hefðu þegar gert þetta. Hugmynd um að heimila þessa aðgerð í skilmálum hverfisskipulags hlaut mjög góðar viðtökur.

Borgarhlutakjarni

Í samráði voru kynntar hugmyndir um að efla borgarhlutakjarna við Hraunbæ 102 og Ásinn í Árbæjarhverfi og efla þennan kjarna sem miðju borgarhlutans. Þessar hugmyndir mæltust mjög vel fyrir á öllum stigum samráðsins.

Nærþjónusta

Fram kom í rýnihópum og samtölum við íbúa að nærþjónusta í hverfinu væri afar takmörkuð og bæta þyrfti úr því. Helst fannst íbúum vanta kaffihús, veitingastað og bar. Athygli vakti að fáar ábendingar komu fram um að það vantaði matvörubúð í hverfið.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Streng að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáðu sig var jákvæður fyrir hugmyndunum. Fram komu hugmyndir um að samfara því að gerð yrði borgargata yrðu opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt, svo það helsta sé nefnt.

Hjólreiðar

Hugmyndir um hjólreiðar fengu nokkra umfjöllun. Meðal þess sem kom fram var vilji til að aðskilja hjóla- og göngustíga og bæta hjóla- og göngustígatengsl við Árbæ með úrbótum á undirgöngum undir Höfðabakka og með nýrri hjóla- og göngubrú yfir Vesturlandsveg.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum. Þó komu fram hugmyndir um að vernda byggð á Rafstöðvarreitnum við Rafstöðvarveg.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykiláherslur

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim lykiláherslum sem tiltekna eru í *Gátlista um vistvæna byggð*.



SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast menntun og tómsundur, menning og félagsmál, verslun og þjónusta og fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Ártúnsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Hugmyndir grunnskólanemenda í Ártúnsholti um úrbætur í hverfinu ná fyrst og fremst til þess hvernig bæta megi skólalóð Ártúnsskóla, leiksvæði og opin svæði sunnan við Seiðakvísl. Nemendur óskuðu eftir fleiri og betri leiktækjum og betri leiksvæðum. Nokkrar hugmyndir komu fram um að bæta leiksvæði á milli Álakvíslar og Sílakvíslar.

Íbúar kalla eftir auknu framboði menningar- og félagsstarfs í hverfinu, s.s. myndlistarskóla, tónlistarskóla, ungbarnaskóla og leikskóla. Einnig vilja íbúar fá meira af bekkjum og götugögnum á útivistarvæðum og við göngustíga og kalla eftir drykkjarfontum og leiðarvísingum í hverfinu til að nefna nokkur atriði. Kallað er eftir aukinni aðstöðu fyrir menningarstarfsemi og félagsstarf. Fram komu hugmyndir um að nota skólahúsnæði í auknum mæli undir slíka starfsemi.

Skortur á almenningssalernum kemur fram í miðasjá. Nokkrir íbúar óska eftir hundagerði í útjöðrum hverfisins en aðrir kvarta undan óþrifnaði vegna hundaskíts.

Skortur á verslun og veitingahúsum er nefndur og hafa íbúar mestan áhuga á að slík starfsemi verði byggð upp í Hyljum og á Árbæjarsafni.

Allnokkrar hugmyndir komu fram um fjölgun íbúða í hverfinu, sbr. umfjöllun að framan.



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, byggðamynstri og staðaranda, eflingu almenningsrýma.

Við skoðun á miðasjá kom í ljós að sjöttubekkingar í Ártúnsskóla láta þennan málaflökk sig litlu varða og engir miðar eru frá þeim, hvorki um umhverfi og náttúru né byggðina í hverfinu. Íbúar hins vegar hafa miklar skoðanir á því hvernig hægt sé að auka gæði byggðarinnar. Þegar mismunandi skoðanir íbúa á nýrri hverfiseiningu við Rafstöðvarveg eru síðar frá vekur athygli að eftir standa áhyggjur íbúa vegna umferðarhávaða og þá aðallega meðfram Vesturlandsvegi. Þar vilja íbúar láta koma upp hljóðvörnum sem skýla byggðinni.



SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði.

Samgöngur fá mesta athygli íbúa en um þriðjungur skráðra miða tengist akandi umferð þar sem íbúar gera athugasemdir við of mikla umferð, of mikinn hraða og að það vanti bílastæði. Margir íbúar tjá sig um gangandi og hjólandi umferð þar sem skortur á góðri lýsingu og óskir um úrbætur á göngu- og hjólastígum eru áberandi. Nokkrar hugmyndir komu fram um úrbætur á aðstöðu fyrir almenningsamgöngur og þá aðallega við Streng. Hugmyndir um að betrubæta umhverfi Strengs og gera hann að borgargötu mælast almennt vel fyrir.



VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlunar ofanvatns, menningar- og fornminja.

Sjöttubekkingar í hverfisskólanum hafa takmarkaðan áhuga á þessum málaflökki.

Þeir íbúar sem leggja fram hugmyndir undir þessum málaflökki beina sjónum að því að bæta þurfi trjágróður og jafnvel friðlýsa fyrirhugað byggingarsvæði við Rafstöðvarveg. Líkur má leiða að því að þetta séu sömu aðilar og eru á móti því að byggt verði á þeim reit. Aðrar hugmyndir snúa að því að auka trjágróður, snyrta inni í hverfinu og heimila matjurtaræktun á svæði suðvestan við Árbæjarsafn þar sem áður voru skólagarðar.



ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda og betri landnýtingu.

Í þessum málaflökki komu fram flestar hugmyndir um skort á ruslatunnum í hverfinu og óskir um betri grenndarstöðvar. Einnig komu fram hugmyndir um að koma fyrir rafhleðslustöðvum við Streng.



MANNVIRKI

Undir þennan málaflökk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Fáir íbúar tjáðu sig um slíkar aðgerðir en þeir sem það gerðu óskuðu eftir því að fá að byggja kvisti, viðbyggingar og sólskála og fá leyfi til að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir eins og fjallað hefur verið um að framan.



NÁTTÚRUVÁ

Þessum málaflokki tilheyra atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu um að íbúar hefðu áhyggjur af náttúruvá í Ártúnsholti.

Mynd 4.4
Ártúnsholt séð úr norðri.





5

Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS

5. Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti

5.1 Forsendur

Í þessum kafla er fjallað um bindandi stefnu hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Ártúnsholt.

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, þ.á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Árbæ.
- Greiningu á visthæfi byggðar, sbr. kafla 3.3 í þessari bók.
- Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. kafla 4 í þessari bók..

Stefnan er sett fram undir sjö lykiláherslum og á sjö þemakortum. Lykiláherslurnar eru þær sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA

OG AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfisskipulagsupprætti.

Mynd 5.1

Listræn túlkun á vistvænna Ártúnsholti í framtíðinni.
Teikning: Pétur Stefánsson.



5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags



SAMFÉLAG

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi í Ártúnsholti á þróunarsvæðum við Ártúnsholt-Rafstöðvarveg. Einnig er kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi en í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Með því að fjölga litlum og meðalstórum íbúðum gefst tækifæri til að jafna aldursdreifingu í hverfinu og vega upp á móti háu hlutfalli stórra sérbýlishúsa sem skv. greiningu *Gátlista um vistvæna byggð*. Íbúðapéttleiki er einnig undir meðallagi samanborið við önnur hverfi í Reykjavík. Smærri íbúðagerðir henta vel fyrir ungar fjölskyldur með börn á grunn- eða leikskólaaldri og fjölgun þeirra mun hafa jákvæð áhrif á nýtingu grunnskóla í hverfinu. Smærri íbúðagerðir henta einnig vel fjölskyldum sem vilja selja stærra eignir og komast í minna húsnæði innan hverfisins. Fjölbreytt framboð íbúða stuðlar þannig að auknu jafnvægi í hverfinu og hefur jákvæð áhrif á nýtingu innviða eins og leikskóla og skóla sem og á uppbyggingu nærþjónustu.

Stefna

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um allt að 283 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sjá punkt 3 fyrir neðan.

- Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:
Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina aukaíbúð á sama fastanúmeri þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu. Nánar er gerð grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningum 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.5, 7.1.8 og 7.1.12.
- Þétting byggðar í Nethyl-Stangarhyl:
Veitt er heimild fyrir viðbyggingar og/eða ofanábyggingar fyrir atvinnustarfsemi og íbúðir innan skilmálaeiningarinnar. Heimilað verður að innrétta allt að 49 íbúðir á efri hæðum húsa innan svæðisins. Uppbygging er háð samþykki og samvinnu meðlóðarhafa innan hversrar lóðar. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningu 7.1.9.
- Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.



Samfélag

Ártúnsholt

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 280 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð við Nethyl–Stangarhyl.

Nærþjónusta fyrir hverfið er í bensínstöð við Straum og við Nethyl–Stangarhyl. 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



Próunarsvæði



Verslun og þjónusta

Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðsynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 Árbæ segir að nærþjónustukjarni í Ártúnsholti skuli festur í sessi við Nethyl og Stangarhyl.

Stefna

- Skilgreina nærþjónustu í hverfinu við bensínstöð við Straum og á þéttingarreitum við Nethyl og Stangarhyl. Starfsemi fest í sessi með afmörkun á skipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum við Nethyl-Stangarhyl en lögð áhersla á verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Setja í forgang aðkomu og aðgengi að þjónustukjörnum við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu og tengja þá við borgargötu og hverfistorg.
- Heimila útgáfu leyfa fyrir tímabundna starfsemi líkt og matarvagna eða söluhús við borgargötur og á borgarlandi.

Starfsemi í íbúðabyggð

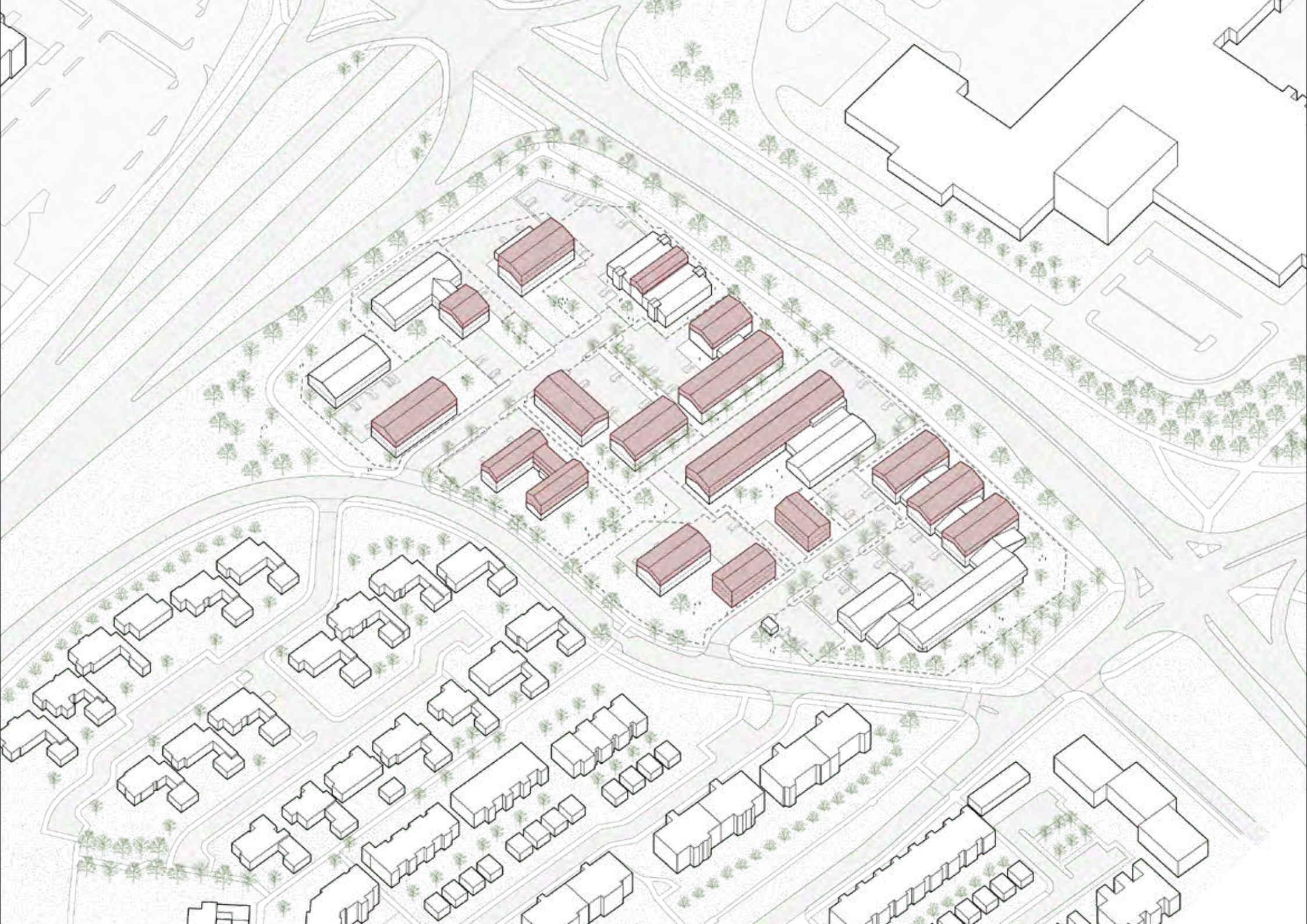
Í kaflanum *Skapandi borg* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess, sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

Stefna

- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðabyggðar.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um starfsemi innan íbúðabyggðar.

Mynd 5.2

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu Hylja til framtíða sem blönduð byggð, með áherslu á íbúðir á efri hæðum og verslun og þjónustu á neðri hæðum, ásamt bættri lóðarhönnun og fegrunar umhverfis. Teikning: Trípólí Arkitektar.





GÆÐI BYGGÐAR

Stefna og áherslur í þessum málafllokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Í *Gátlista um vistvæna byggð*, sem skv. aðalskipulagi skal liggja til grundvallar hverfisskipulagi, er m.a. lögð áhersla á að skoða innan viðkomandi hverfa þætti sem varða vistvæna þróun í hönnun og arkitektúr. Áhersla er lögð á að við val á byggingarefnum og tæknilegum útfærslum sé hugað að því að gera byggingar vistvænni.

Stefna

Stefnt er að því að þróa byggð á vistvænum forsendum með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála, t.d. um viðbyggingar, hönnun lóða, starfsemi o.s.frv., sbr. kafla 2 í þessari bók þar sem tilgangur og gildi leiðbeininga er útskýrt.



Mynd 5.3

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma. Mynd: DLD



Gæði byggðar

7.1

Ártúnsholt

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 eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Streng ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurækt.

Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.

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

H Hverfisgarður

L Leiksvæði

D Dvalarsvæði

K Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru götur, opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Í stefnu um samgöngur er gerð grein fyrir göngu- og hjólastigum.

Í *Gátlista um vistvæna byggð* í gildandi aðalskipulagi segir að torg og önnur almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgarbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg til að viðhalda mannlífi og þjónustu og auki umhverfisgæði hverfisins. Í heildarskipulagi opinna svæða, sem uppfært var samhliða gerð aðalskipulagsins, er leitast við að skilgreina, styrkja og bæta núverandi útivistarsvæði og flokka þau eftir eðli, hlutverki og notkun. Þá er í aðalskipulagi sérstakur kaffi um borgarbúskap og leiðir til að efla hann og kveðið á um að í hverfis- og deiliskipulagi verði nánar fjallað um útfærslu borgarbúskapar.

Stefna

- Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun og skilgreina almenningsrými á skipulagsupprætti hverfisskipulags.
- Merkja á skipulagsupprætt kyrrlátt svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlátt svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlátt svæði verður skilgreint sunnan við hverfisgarðinn milli Seiðakvísar og Silungakvísar, skilmálaeining 7.1.11.
- Byggja upp hverfistorg við Streng sem verður hluti af endurhönnun götunnar. Umhverfi götunnar verður fegrað með trjágróðri, bættri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Hönnun skal vera vönduð og taka mið af sérkennum hverfisins.
- Heimila matjurtagarða á borgarlandi.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um almenningsrými sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála.

- Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.
- Samþykkja leiðbeiningar um borgargötur samhliða hverfisskipulagi.
- Nánari umfjöllun um borgargötur er í kaflanum um SAMGÖNGUR.

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig háttað að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

Stefna

Stefnt er að bættri hljóðvist og loftgæðum með eftirfarandi aðgerðum:

- Afmarka svæði meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.
- Setja kilmála fyrir aukna trjá- og gróðurrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.
- Skilgreina á skipulagsupprætti hverfisins kyrrlátt svæði sunnan við hverfisgarð milli Seiðakvísar og Silungakvísar, skilmálaeining 7.1.11 (sjá einnig umfjöllun um Almenningsrými).

Mynd 5.4

Ljósmynd: Leiksvæði.

Mynd: DLD.



SAMGÖNGUR

Stefna og áherslur í þessum málaflokk ná yfir göngu- og hjólastíga, tengingar við hverfið, almenningsamgöngur og akandi umferð.

Borgargötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargöturnar innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Í aðalskipulagi er gatan Strengur skilgreind sem borgargata og lögð sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun götunnar fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja götuna Streng og umhverfi hennar með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina götuna sem borgargötu í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra götuna, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.

- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.



Mynd 5.5

Skýringamynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga. Mynd: DLD.



Samgöngur

Ártúnsholt

Stefnan er að gera Streng 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 eru festar í sessi og nýjar gönguleiðir skilgreindar um Árbæjarsafn og meðfram Vesturlandsvegi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.

Stefnt er að göngubrú yfir Ártúnshöfða og nýjum undirgöngum við Vesturlandsveg ásamt endurbótum á undirgöngum við Höfðabakka.

 Gönguleiðir

 Nýjar gönguleiðir

 Nýir hjólastígar

 Nýir hjólastígar

 Nýir hjólastígar

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna



Vistvænir samgöngumátar

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum *Hjólréiðaáætlunar Reykjavíkur*.

Stefna

Stefnt er að bættum aðbúnaði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Festa í sessi lykildöguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.
- Veita heimild fyrir nýjum göngustígum um Árbæjarsafn þar sem gamli Suðurlandsvegurinn lá áður. Í samráði við stjórnendur Árbæjarsafns verður stígurinn opinn um safnasvæðið. Stígurinn gegnir lykilhlutverki við að tengja Ártúnsholt við Árbæ gegnum endurbætt undirgöng undir Höfðabakka.
- Byggja göngubrú yfir Vesturlandsveg sem bætir göngu- og hjólatengsl íbúa í Ártúnsholti við verslun og þjónustu á Bíldshöfða. Ekki er gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu.
- Byggja ný undirgöng undir Höfðabakka sem bæta göngu- og hjólatengsl Ártúnsholts við atvinnusvæði á Hálsum. Ekki er gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu.
- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrætti hjólréiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna við Streng.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla við Streng.
- Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.

Bílastæði

Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Stefna hverfisskipulags í málaflöknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænar samgöngur.

Stefna

- Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.
- Fjölga ekki bílastæðum í hverfinu nema lítillaga þó að íbúðum fjölgi þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er í dag.
- Skilgreina í skilmálum bílastæðaviðmið sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.
- Heimila fjölgun bílastæða um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.
- Afleggja stór bílastæði við Straum/Vesturlandsveg.



Mynd 5.6
Flygildi.





VISTKERFI OG MINJAR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

Stefna

Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.
- Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda Elliðaárdal fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst dalnum.



Vistkerfi og minjar

Ártúnsholt

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfur fyrir órókstuddu 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.

Hverfisvernd er sett á ákveðin svæði og/ eða hús til að vernda sérkenni byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Hverfisvernd

- E** Einstök hús, húsaðir og götumyndir
- S** Samstæður húsa og heildir



Friðuð hús



Friðlýst hús



Fornleifar og yngri minjar



Blágrænar ofanvatnslausnir

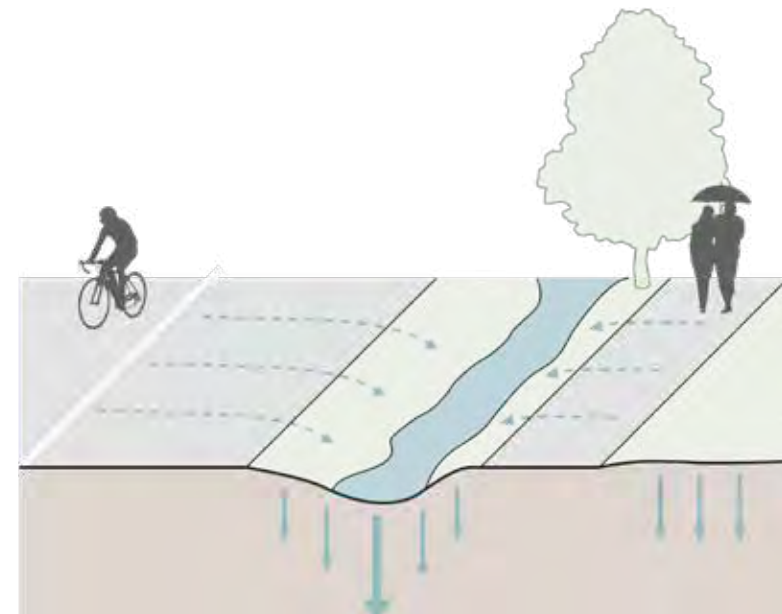
Í *Gátlista um vistvæna byggð* í gildandi aðalskipulagi, í kafla um vistkerfi og minjar, er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu vistvænna hverfa.

Mikilvægt er að við þróun byggðar sé blágrænum ofanvatnslausnum beitt til að hægja á rennsli og hreinsa ofanvatn af þökum og hörðu yfirborði áður en það er leitt í viðtaka. Huga þarf vel að flóðaleiðum til að veita vatni í farveg við úrkomuákefð til að forðast flóð og tjón af völdum þess.

Stefna

Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.
- Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til að auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.
- Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.
- Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



Mynd 5.7

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.
Teikning: Trípólí Arkitektar.

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kaffi um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Stefna

Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Ártúnsholts með eftirfarandi aðgerðum:

- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.
- Setja hverfisvernd á þyrpingu verkamannabústaða við Álakvísl, skilmálaeining 7.1.7.
- Setja hverfisvernd á þyrpingu húsa við Rafstöðvarveg (starfsmannahús Rafmagnsveitu Reykjavíkur og hús á Ártúnsblettum) sem lagt er til að verði hluti af stærra hverfisvernduðu svæði rafstöðvarinnar í Elliðaárdal og bæjarstæðis Ártúns, skilmálaeining 7.1.12.
- Setja hverfisvernd á safnsvæði Árbæjarsafns sem minjaheild þar sem bæði er að finna fornminjar og menningarlandslag sem tilheyra gamla Árbænum og safnhús og skipulag eins elsta útisafns landsins. Lagt er til að hverfisverndin nái einnig til húss við Rafstöðvarveg 41 (Árbæjarblettur 13) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, skilmálaeining 7.1.14.

Fornleifar

Fornleifar eru skráðar innan marka hverfisskipulags í Ártúnsholti.

Stefna

- Gera grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja þekktar fornleifar á hverfisskipulagsupprátt.

Náttúrusérkenni

Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Náttúrusérkenni eru til staðar innan hverfisskipulags Ártúnsholts, m.a. stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum.

Stefna

- Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja náttúrusérkenni á hverfisskipulagsupprátt.
- Kveða á um varðveislu náttúrusérkenna í skilmálum.



ORKA OG AUÐLINDIR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar og landnýtingar.

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

Stefna

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu með eftirfarandi aðgerðum:

- Staðsetja grenndarstöð miðlægt í hverfinu og festa hana í sessi á hverfisskipulagsuppdrætti og í skilmálum.
- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu m.a. til að auka kolefnisbindingu.
- Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG.
- Taka tillit til staðsetningu stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.



Mynd 5.8

Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur. Mynd: DLD.



Mynd 5.9

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar. Mynd: DLD.



Orka og Auðlindir

7.1

Ártúnsholt

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 hverfisskipulgasupprátt.



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi



MANNVIRKI

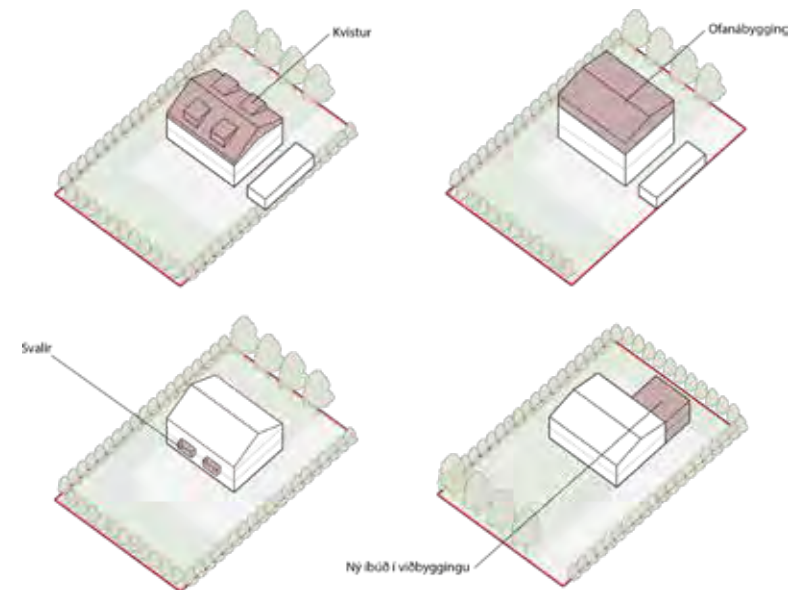
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi með nýjum byggingarreitum.

Í *Gátlista um vistvæna byggð* er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki eru viðamiklir notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarluta.

Stefna

Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni með eftirfarandi aðgerðum:

- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar, minni viðbyggingar og ofanábyggignar við fjölbýlishús.
- Byggingarreitir á miðsvæðum eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þrópun byggðarinnar.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis:
 - Viðbætur og viðbyggingar.
 - Svalir og kvisti.
- Innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfi.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur, endurbætur á eldri mannvirkjum og fjölgun íbúða.



Mynd 5.10

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.
Teikning: Trípólí Arkítæktar.



Mannvirki

Ártúnsholt

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn, sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur.

Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja 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

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars í kjölfar loftslagsbreytinga.

Í *Gátlista um vistvæna byggð* er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

Hætta vegna náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól til að hlífa fólki og byggingum.

Stefna

Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og úrkoma valdi skaða, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem verndar núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.
- Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu fyrir ORKU OG AUÐLINDIR.





Náttúruvá

Ártúnsholt

Stefnt er að mótvægisáðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurækt 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 mótvægisáðgerða.



Tré og gróður

Mótvægisáðgerðir vegna náttúruvá





6

Umhverfismat Ártúnsholts

EFNISYFIRLIT

6.1 Almenn

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisáhrif

6. Umhverfismat Ártúnsholts

6.1 Almennt

Ártúnsholt er eitt fjögurra hverfa í borgarhluta 7, Árbæ. Um er að ræða vestasta hluta borgarhlutans sem afmarkast af Höfðabakka til austurs, Vesturlandsvegi til norðurs og gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals til suðurs og vesturs. Landi hallar til suðurs og vesturs að Elliðaárdal og Ártúnsbrekku.

Uppbygging í Ártúnsholti hófst upp úr 1980. Um er að ræða lágreista byggð, eins til tveggja hæða sérbýlishús og allt að þriggja hæða fjölbýlishús. Við Rafstöðvarveg er byggð frá fyrri tíð sem reis í tengslum við orkuframleiðslu í Elliðaánum. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

Í hverfinu eru skilgreindar þrettán skilmálaeiningar, 7.1.1–7.1.14. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t. d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minniháttar breytinga.

Mynd 6.1

Ártúnsholt afmarkað á loftmynd.



6.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinn skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma við umhverfismat áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Ártúnsholts mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3, niðurstöður samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



SAMFÉLAG

Fjölgun íbúða, einkum lítilla og meðalstórra

Blönduð landnotkun, þ.á m. nærþjónusta á miðsvæði, Nethylur–Stangarhylur

Markmiðið er að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að nærþjónustu í ásættanlegri fjarlægð frá heimili.

Bættar tengingar við Árbæjarhverfið og borgarhlutakjarnann í Árbæ og önnur aðlæg hverfi

Markmiðið er að bæta félagslegt öryggi með því m.a. að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu í aðlægum hverfum. Nánari umfjöllun er í liðnum SAMGÖNGUR.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Þétting byggðar á miðsvæði, Nethylur–Stangarhylur

Í skilmálaeiningu 7.1.9, Nethylur–Stangarhylur, á miðsvæði við gatnamót Vesturlandsvegur og Höfðabakka, gerir áætlunin ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðarmynstri. Ráðgert er að þetta byggðina, hækka byggingar og stækka. Stefnt er að blandaðri byggð með þjónustuhúsnæði af ýmsu tagi ásamt skrifstofum og íbúðum á efri hæðum. Svæðið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og skipulagið gerir ráð fyrir að göngu- og hjólaleiðir verði bættar.

Mynd 6.2

Ártúnsholt séð úr suðri.



Íbúðum fjölgað í stórum sérbylishúsum

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbylishúsum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi. Einnig er vert að nefna að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis, þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð, sbr. áform sem lýst er að framan og í kafla 5 í umfjöllun um vöktun. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.



GÆÐI BYGGÐAR

Almenningsrými

Markmiðið er að almenningsrými verði eflað og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

Markmiðið er að stuðla að lífræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

Útfærsla lóða

Markmiðið er að útfærslur lóða séu með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að lífræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

Hávaðavarnir og skjólmyndun

Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru opin svæði, þ.á m. hverfisgarður í syðri hluta hverfisins og torg og dvalarsvæði við Streng sem gerður er að borgargötu. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs og kyrrláts svæðis og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Umhverfi Strengs verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

Útfærsla lóða

Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

Gróður

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir lífræðilega fjölbreytni.

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofnbrautum, Vesturlandsvegi og Höfðabakka. Í hverfisskipulaginu eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautum. Um er að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gert er ráð fyrir að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

Borgarbúskapur

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

**SAMGÖNGUR****Borgargata við Streng****Bættar almenningsamgöngur**

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningsamgangna.

Hjóla- og göngustígar, tengingar við aðlæg hverfi

Markmiðið er að fjölga gangandi og hjólandi vegfarendum með því að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn og gera göngur og hjólreiðar öruggari.

Bílastæði

Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:**Borgargötur**

Gert er ráð fyrir endurhönnun Strengs á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrin með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

Almenningsamgöngur

Lykilstöðvar almenningsamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi. Gert er ráð fyrir að fjölga biðstöðvum við Streng og að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu einstaklinga. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma.

Göngu- og hjólastígar

Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þetta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Það verði meðal annars gert með nýjum göngustíg um Árbæjarsafn, að hluta til þar sem gamli Suðurlandsvegurinn lá áður og er enn sýnilegur. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla.

Bílastæði

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæði á íbúð. Bílastæði fyrir stóra bíla við Straum verða aflögð, sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötu á Streng. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.

Ný eða endurbætt göng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn

Undirgöngin tengja Ártúnsholt og Árbæ. Núverandi göng og aðkoma að þeim er óaðlaðandi og þröng með tilliti til þess að þetta er meginleið gangandi og hjólandi á milli hverfanna. Undirgöngin tengjast einnig biðstöðvum almenningsvagna á Höfðabakka.

Ný göng undir Höfðabakka

Skilgreind eru ný göng undir Höfðabakka nálægt gatnamótum Vesturlandsvegur og Höfðabakka en svæðið austan Höfðabakka er reyndar utan afmörkunar hverfisskipulags og því ekki hluti áætlunarinnar. Núverandi stígakerfi býður ekki upp á tengingu á milli Ártúnsholts og atvinnusvæðisins sem kennt er við Hálsa nema uppi á hæðinni við Bæjarháls. Undirgöng á þessum stað falla vel að landinu og þetta stíganetið sem er mjög gisið á þessum slóðum. Ekki er gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu.

Göngubrú úr hverfinu yfir Vesturlandsveg.

Skilgreind er göngubrú úr hverfinu yfir Vesturlandsveg en svæðið norðan vegarins er reyndar utan afmörkunar hverfisskipulags og því ekki hluti áætlunarinnar. Svæðið norðan vegarins er reyndar utan afmörkunar hverfisskipulags og því ekki hluti áætlunarinnar. Göngubrú mun auðvelda aðgengi íbúa Ártúnsholts að núverandi og fyrirhugaðri byggð norðan vegarins, þ.á m. verslun og þjónustu, en bætir einnig tengingar að biðstöðvum strætó við Vesturlandsveg. Ekki er gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu.



VISTKERFI OG MINJAR

Meðhöndlun ofanvatns

Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, ma.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals.

Náttúruminjar

Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsuppdrætti.

Menningar- og fornminjar

Markmiðið er að vernda menningar- og fornminjar í hverfinu og bæta aðgengi íbúa hverfisins að þeim.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Meðhöndlun ofanvatns

Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndun náttúrusérkenna

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annari landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

Árbæjarsafn og gamla rafstöðin

Tengsl Árbæjarsafns við hverfið verði bætt, m.a. með því að opna safnið á fleiri stöðum og leggja nýja stíga á safnsvæðinu. Gamli Suðurlandsvegurinn verði gerður sýnilegur að hluta á safnsvæðinu. Einnig er áhugavert að tengja Árbæjarsafn gömlu rafstöðinni og byggðinni við Rafstöðvarveg með svonefndum minjaási, þó að rafstöðin sé reyndar utan skipulagssvæðisins.

Verndarákvæði

Stefnt er að því að byggðin við Rafstöðvarveg, þ.e. íbúðabyggðin sem er innan skipulagssvæðis hverfisskipulagsins, njóti hverfisverndar.



ORKA OG AUÐLINDIR

Vistvænir orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og bætt landnýting

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að bættri aðstöðu og þjónustu við flokkun og skil endurvinnsluefna.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að bættri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Vistvænir orkugjafar

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla, leikskóla og samfélagsþjónustu.

Stærri sorpskýli og aukin flokkun úrgangs

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnslufna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi og auðvelda skil endurvinnslufna er gert ráð fyrir að grenndarstöð sem í dag er við Straum verði færð að Streng. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu í Hyljunum auk þess sem heimilt er að fjölga íbúðum með skilmálum um aukaíbúðir.

Mannvirki

Próun byggðar og byggðarmynstur

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðarmynstur er styrkt.

Breytingar og viðhald húsnæðis

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:**Breytingar á byggingarreitum**

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar einnar hæðar viðbyggingar.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.

Breytingar og viðhald húsnæðis

Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbýlishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimilaðar aukaíbúðir í sérbýlishúsum.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti, útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tækniþúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu. Auk þess eru heimiluð flutningshús og önnur mannvirki sem tengjast minjavörslu á Árbæjarsafni, sjá skilmála fyrir skilmáleiningu 7.1.14.

6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.3 tekur saman helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Uppbygging í Hyljum með breyttri landnotkun ásamt heimildum til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið skólustarf. Þetta getur jafnframt dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki er víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa, í samræmi viðáherslur aðalskipulagsins.

Gert er ráð fyrir þéttari byggð og betri landnýtingu í Hyljunum frá því sem nú er. Það er háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar en þess er vænst að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð nokkrum þáttum eins og umhverfisúrbótum á lóð, aukinni skjólmyndun, m.a. með nýjum byggingun og gróðri og hvort tekst að vinna gegn aukinni umferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Vesturlandsvegi og Höfðabakka og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að bæta gæði byggðarinnar. Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif á samfélagið og gæði byggðar þó að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin verða á ásynnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásynnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Í skilmálum fyrir Hyljina er gerð krafa um að ef lóðarhafar ætla að nýta sér uppbyggingarheimildir þurfi þeir að ráðast í umhverfisúrbætur. Slíkar umhverfisúrbætur felast m.a. í því að innleiða blágrænar ofanvatnslanir, auk gróðurþekju á lóðum og endurskoða bílastæði samhliða þessum umhverfisúrbótum. Ekki verður séð að uppbygging 49 íbúða ásamt annarri atvinnustarfsemi muni hafa í för með sér fjölgun bílastæða á svæðinu sem í dag eru 318. Líklegra er að bílastæðum á svæðinu geti jafnvel fækkað samfara því að atvinnuhúsnæði á efri hæðum sé breytt

í íbúðir þar sem leyfi fyrir fjölda bílastæða í skilmálum fyrir nýjar íbúðir eru færri en þau sem voru í upphaflegum skilmálum á svæðinu fyrir atvinnuhúsnæði.

Hvort útsýni nágranna skerðist með uppbyggingu í Hyljum er háð útfærslu byggðarinnar. Samkvæmt tillögu hverfisskipulags fyrir Hylji er miðað við að leyfðar verði 3 hæðir næst byggðinni við Fiskakvísl og Blöndukvísl en 4 hæðir næst Höfðabakka. Áhrif uppbyggingar á skuggavarp á íbúðarbyggðina eru einnig óveruleg þar sem hæsta uppbyggingin er við Höfðabakka þar sem skuggi fellur fyrst og fremst á götuna.

Fjölgun íbúða með heimildum fyrir aukaíbúðir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði á ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu. Bæði er að allnokkur fjöldi bílastæða er í dag á borgarlandi eða um 400 stæði og í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Þétting byggðar og fjölgun íbúa í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar.

Bætt þjónusta almenningsgangna stuðlar að aukinni notkun þeirra sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest, stuðlar að meira öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

Mynd 6.3

Á töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif –, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í þegar byggðum sérbýlishúsum	+	0	+/0			0	
Uppbygging og breytt landnotkun í Hyljum	+	0/-	+		+	0	
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+		0			0	
Efling almenningsrýma - borgargata og bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Hljóðvarnir - leiðbeinandi staðsetning	+		+				
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda	+	+	+				
Ný göngubrú yfir Vesturlandsveg	+	+	+				
Ný undirgöng undir Höfðabakka við Vesturlandsveg	+	+	+				
Bættar stígatengingar, m.a. lagfærð undirgöng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn	+	+	+				
Bætt aðgengi að Árbæjarsafni og tengsl við gömlu rafstöð	+		+	+/-			
Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð		0/+	+/-		+		
Byggðarvernd - byggð við Rafstöðvarveg, safnsvæði Árbæjarsafns og skilmálaeining 7.1.7			+	+		+	
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt	+		+	+			
Verndun sérstæðra náttúrusérkenna			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d.rafhleðslustöðvar fyrir bíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með auknum trjágróðri			+	+	+		+
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	+/0		+		

Ný eða endurbætt undirgöng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn bæta tengsl hverfisins og stuðla að því að íbúar hverfanna gangi frekar eða hjóli á milli þeirra, t.d. til að sækja þjónustu í borgarhlutakjarnann í Árbæ. Einnig sækja eldri börn Ártúnsskóla í Árbæ. Ekki er einungis horft til undirganganna sjálfra heldur einnig næsta umhverfis. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Nýrri göngubrú yfir Vesturlandsveg er ætlað að auðvelda íbúum Ártúnsholts aðgengi að núverandi og fyrirhugaðri byggð norðan vegarins, þar á meðal verslun og þjónustu. Eins mun hún bæta aðgengi þeirra sem munu búa norðan Vesturlandsvegar í framtíðinni að Elliðaárdalnum og Árbæjarsafni. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, samgöngur og gæði byggðar. Brúartengingin er þó ekki hluti áætlunarinnar þar sem hún er utan afmörkunar hverfisskipulags Ártúnsholts.

Ný undirgöng undir Höfðabakka nálægt gatnamótum Vesturlandsvegar og Höfðabakka auðvelda tengsl hverfisins við atvinnusvæðið austan Höfðabakka. Þau bæta umferðaröryggi og þetta net göngu- og hjólastíga sem er gisið á þessum slóðum. Eina tengingin í dag fyrir gangandi eða hjólandi inn á atvinnusvæði, ef komið er úr vestri, er um gatnamót Bæjarháls og Höfðabakka. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag og samgöngur en áhrifin á gæði byggðar óljós og háð útfærslu. Undirgöngin eru þó ekki hluti áætlunarinnar þar sem hún er utan afmörkunar hverfisskipulags Ártúnsholts.

Bæði ný göngubrú yfir á Höfðann og undirgöng að Hálsahverfi eru dæmi um nýjar stígatengingar en til viðbótar er einnig gert ráð fyrir stígatengingu meðfram og/ eða gegnum Árbæjarsafn þar sem ekki er hægt komast í dag. Aðgerðir sem þessar þetta stíganetið svo vegalengdir fyrir gangandi og hjólandi verða styttri. Áhrif bættra stígatenginga eru því metin jákvæð bæði á samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Árbæjarsafn er innan hverfisins en afgirt. Bættar göngutengingar við safnið bæði frá Elliðaárdal og byggðinni í Ártúnsholti bætir aðgengi að minjunum. Gæta þarf samt að því að aukið aðgengi raski þeim ekki. Áhrifin eru metin jákvæð á gæði byggðar og samfélag en óljósari á minjar.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Strengs og næsta nágrennis sem borgargötu gerir hverfið öruggara og aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í auknum mæli í stað þess að nota einkabílinn. Þannig verða fleiri á ferli og fólk hreyfir sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar og umhverfis.

Mynd 6.4

Ártúnsholt séð úr suðri.





MIG LANGAR SVO AÐ PLANTA
TRJÁM HÉRNA. ÉG SE FYRIR
MÉR HEILAN ÆVINTÝRASKÓG.

7

Skilgreiningar og lykilhugtök

7. Skilgreiningar og lykilhugtök

AÐALGATA

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilogötur í hverju hverfi.

Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Í vissum tilvikum getur sama gata verið bæði aðal- og borgargata.

AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar meginlínur stóru línurnar að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórnþæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og vistvæn. Mikilvægur þáttur í því er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

AÐGENGI FYRIR ALLA

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d.

í eldsvoða. Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

ALGILD HÖNNUN

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun.

Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

ALMENNINGSRÝMI

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.

Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningsgarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Lausnir sem hafa það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás ofanvatns.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru sjálfbær lausn sem gengur út á að koma yfirborðsvatni (regni og snjó) af ógegndræpum flötum, s.s. byggingum, götum og bílastæðum yfir á gegndræpa fleti og niður í gegnum jarðveg í stað þess að leiða það út í fráveitukerfi. Við það viðhelst heilbrigðari vatnsbúskapur og líffræðilegur fjölbreytileiki eykst.

BORGARBÚSKAPUR

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að stunda vera með borgarbúskap á lóðum og nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

BORGARGATA

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við borgargötur skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningsrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

BORGARHLUTAKJARNAR

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

BORGARHLUTI

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

Hverjum borgarhluta er skipt upp í hverfi með sérstakt hverfisskipulag þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar úrlausnir fyrir hverfið í heild sinni.

BYGGÐARMYNSTUR

Byggðarmynstur hverfis eða hverfisluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar.

Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits. Byggingarreitir/ byggingarlínur tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir tvenns konar byggingarreitir. Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar og byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar og nýbyggingar. Þar sem sýnd er bundin byggingarlína skal veggflötur eða horn byggingar standa í þeim hluta reitsins. Byggingarreitir sýna þau svæði sem mögulegar viðbyggingar, nýbyggingar eða stakstæðar byggingar (t.d. skúrar, skálar eða geymslur) eru heimilaðar. Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

DEILISKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

DVALARRÝMI

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

EIGNARHALD

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð.

Sérbýlishús Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

[1] Fjöleignarhús Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

FJÖLEIGNARHÚS

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið:

Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu. Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota. Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

GEGNDRÆPI

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, mól og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verið gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GUSTLOKUN

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

HÆÐARBLAÐ

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðarmörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðarmörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

HAGSMUNAADILAR

Þeir aðilar sem eiga hagsmuna að gæta, s.s. íbúar, aðrir eigendur húsnæðis, fyrirtæki, stofnanir o.fl.

HEIMILAÐ BYGGINGARMAGN

Heimilað byggingarmagn er annaðhvort sett fram sem hámarksfjöldi fermetra eða hámarksnýtingarhlutfall, stundum hvort tveggja.

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

HEIMILD

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tilkall.

Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

HÚSAGERÐIR

Sérbýlishús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.

Sérbýlishús Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð. Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum. Raðhús – sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju. Hús með blandaða starfsemi Hús með bæði íbúðum og húsnaði til annarra nota, s.s. verslun, þjónusta og/eða annarri atvinnustarfsemi. Fjölbýlishús Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými.

Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

HVERFI

Afmarkað svæði innan borgarhluta, en hverjum borgarhluta er skipt í 3–4 hverfi.

Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

HVERFISKJARNI

Svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á efrir hæðum í hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningssamgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VP).

HVERFISSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýtttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. [1]

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi. Yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

HVERFISVERND

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

ÍBÚÐIR

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Aðalíbúð Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og

aukaíbúðin. Séríbúð Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. Smáíbúð Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

INNVIÐIR

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

KYRRLÁTT SVÆÐI

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

LANDNOTKUN

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Ítarlegri Einnig ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

LIFANDI GÖTUHLIÐAR Á JARÐHÆÐUM

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

LJÓSVIST

Hugtakið ljósvist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

LJÓSVISTARSKIPULAG

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

LjósvistarSKIPULAG tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

LÝÐHEILSA

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsueffingu og hreyfingu.

MÆLIBLAÐ

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblöð lýsa með nákvæmum hætti stærð lóðar, byggingarreit, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Mæliblað er þinglýst skjal.

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS

Málaflokkur þar sem fjallað er um söfnun og flokkun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum.

Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnslufna innan hverfisins.

NÝTINGARHLUTFALL

Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa.

Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

OPIN SVÆÐI

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómtunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar. Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- og/eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

RÝNIHÓPUR

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup.

Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisskipulagi var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi

voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

SAMRÁÐ

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisskipulag er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

SJÁLFBÆR HVERFI

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

SKAPANDI SAMRÁÐ

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa módel af sínum borgarhluta og segja álit sitt á úrbótum og breytingum í sínu hverfi.

Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim finnst skipta máli. Niðurstöður úr skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðar í vinnu við hverfisskipulag.

SKILMÁLAEINING

Innan hvers hverfisskipulags eru nokkrar skilmálaeiningar.

Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

SKILYRÐI

Orðið skilyrði er notað í skipulagsáætlunum til að lýsa hvað sé óheimilt eða til að lýsa takmörkun heimildar.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgni svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

STAFRÆNT SKIPULAG

Skipulag á stafrænu formi.

Í stafrænu skipulagi eru öll staðbundin ákvæði sett fram sem landfræðilega afmarkaðar einingar með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði skipulagsákvæða koma fram.

ÞAKSVALIR

Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.

ÞAKVERÖND

Verönd sem byggð er ofan á þak bygginar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.

ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.

VEITINGA- OG GISTISTAÐIR

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

Gististaðir Flokkur I: Heimagisting Flokkur II: Gististaðir án veitinga. Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum. Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.

Veitingastaðir Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga. Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir. Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.

Veitingastaðir í flokki I og II eru almennt heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

VERKLÝSING

Verkýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

Í verklýsingu (skipulags- og matslýsingu) er gerð grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni. Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Nýjar byggingarheimildir hverfisskipulags fyrir viðbyggingar, ofanábyggingar og/eða nýbyggingar. Þessar heimildir koma fram í skilmálum undir skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir og/eða nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

VISTVÆN BYGGÐ – LYKILÁHERSLUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.

Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM og MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ. Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueffandi.

YFIRFÆRSLA BYGGINGARHEIMILDA

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags og yfirfærast í skilmála hverfisskipulag. Yfirfærðar byggingarheimildir eru brúttóflatarmál, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum), hæðafjöldi, þakgerð og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.







Útgáfa 0.1 / 12.9.2019

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík





Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Ævars Harðarsonar
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 20. mars 2019
Tilvísun: 2019030237

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið til umsagnar tillögu að að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. HverfisSKIPULAG er ný skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem verða felldar úr gildi við samþykkt hverfisSKIPULAGS.

HER hefur farið yfir gögn varðandi tillöguna og gefur eftirfarandi umsögn.

Almennt:

HER telur tillöguna mjög vel unna og er tekið á helstu umhverfisþáttum en telur að bæta þurfi inn ítarlegri umræðu um nokkra þætti. Að mati HER þarf að sinna afmörkun kyrrlátra svæða í hverfisSKIPULAGinu en í reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir kemur fram að sveitastjórnnum sé skylt að skilgreina kyrrlát svæði bæði í dreifbýli og þéttbýli. HER vísar í þessu samhengi til skýrslu starfshóps um kyrrlát svæði frá nóvember 2014 þar sem fram koma tillögur að svæðum sem gætu fallið undir þessa skilgreiningu. HER bendir einnig á að trjágróður einn og sér lækkar ekki hljóðstig nema að um sé að ræða a.m.k. 30 metra breitt belti. Frekar skal huga að öðrum tegundum hávaðavarna þar sem lítið rými til staðar. Trjágróður rífur þó sjónlínu við vegi sem hefur sálræn áhrif á hávaða.

Lítið er fjallað í hverfisSKIPULAGinu um tengingar við fráveitukerfi en HER bendir á að af og til koma mál inn á borð HER þar sem komið hefur í ljós að við breytingar á húsnæði, t.d. þegar verið að koma upp salernisaðstöðu í bílskúr, að lagnir hafa ekki verið rétt tengdar við fráveitukerfi borgarinnar. Skýrt þarf að koma fram í gögnum sem fylgja með hverfisSKIPULAGinu að hvað varðar tengingu við fráveitukerfi borgarinnar þá þurfa húseigendur að gera slíkt í samráði við Veitur ohf. til að koma í veg fyrir rangtengingar. Koma þarf fram að sú regla gildir að eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki nr. 160/2010 og þeirra reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þessa reglu er að finna í lögum um mannvirki. Það er því ætíð á ábyrgð eiganda að tryggja að hús sé í samræmi við lög og reglur, þ.m.t. réttilega tengt fráveitu. HER bendir einnig á 12. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitu, en þar segir:

12. gr. Fráveitulagnir.

- Eigandi fráveitu sér um lagningu og viðhald allra fráveitulagna, þ.e. stofnlagna, safnkerfa og fráveitutenginga.
- Eigendum húseigna þar sem fráveita liggur er skylt á sinn kostnað að annast lagningu og viðhald heimæða fyrir frárennsli að tengingu við fráveitukerfi. Lagnimar



skulu tengjast lögnum fráveitu á þeim stað og með þeirri hæðarsetningu sem fráveita tilgreinir.

☐ Í fráveitulögnum skal ofanvatn og skólþ aðgreint nema annað sé heimilað.

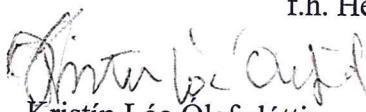
Einstaka athugasemdir við tillöguna:

- Betur þarf að skilgreina hvað átt er við með smágerðri og léttri atvinnustarfsemi en þessi skilgreining kemur fram hér og þar í texta hverfisbóka og í leiðbeiningum. HER bendir á að ýmis starfsemi sem imprað er á í gögnunum s.s. dekkjaverkstæði og efnalaugar henta alls ekki sem starfsemi á neðri hæð íbúðarhúsa vegna mögulegrar loftmengunar og myndi ekki teljast til léttrar eða smágerðrar atvinnustarfsemi að mati HER. Sama á við um sendibílaþjónustu sem nefnd er sem möguleiki í leiðbeiningum um atvinnustarfsemi. Sendibílaþjónusta getur valdið talsverðu ónæði auk þess að minnka umferðaröryggi inni á íbúðargötum með aukinni umferð stærri bifreiða.
- Koma þarf skýrt fram inni í sjálfum bókunum að ákveðin starfsemi þarf leyfi frá HER auk þess sem að fyrir þarf að liggja samþykki byggingarfulltrúa. Heimarekstur s.s. hárgreiðslustofur og snyrtistofur þurfa engu að síður samþykki byggingarfulltrúa fyrir þeim notum annars getur HER ekki gefið út starfsleyfi. Mikilvægt er að þetta komi skýrt fram þannig að fólk haldi ekki að það geti hafið starfsemi án tilskilinna leyfa.
- Þar sem fjallað er um niðurrif bygginga í gögnunum þarf að taka fram að bæði þarf leyfi byggingarfulltrúa og HER fyrir niðurrifi, aðeins kemur fram að leyfi byggingarfulltrúa sé nauðsynlegt.
- Vísað er til þess í leiðbeiningarbók um borgarbúskap að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskap. Skýrt þarf að vera að slíkt leyfi sé skilyrðið þar sem misskilnings virðist gæta með leyfissskyldu hæsnahalds í borginni og mikið er um að hænur séu haldnar án leyfis.
- Hvað varðar býflugnarækt sem minnst er á sem möguleika í hverfisbókum og í leiðbeiningum um borgarbúskap vill HER benda á að æskilegt sé að fyrir liggi reglur eða samþykkt um býflugur áður en gefið verður leyfi fyrir slíku í íbúðarbyggð. Borgin hefur enn ekki mótað sér stefnu eða samþykkt um þessi mál. HER hafa borist kvartanir vegna býflugnaræktar. Í það minnsta þarf að setja það skilyrði að fyrir liggi samþykki eigenda nærliggjandi lóða.
- Í Leiðbeiningum um hverfiskjarna þarf að vera á hreinu hvað átt er við með léttri atvinnustarfsemi- þarf að útskýra það nánar.
- Í Leiðbeiningum um atvinnustarfsemi undir kaflanum um leyfi þarf að bæta við aðkomu HER hvað varðar starfsleyfi fyrir mengandi starfsemi.
- Inn í allar leiðbeiningar, þar sem við á, þarf að bæta við í umræðu og í gátlista því sem kom fram hér að ofan er varðar tengingu við fráveitukerfi ef verið er að koma upp salerni. Á t.d. við um leiðbeiningar um einbýlishús, fjölgun íbúða, par- og raðhús.

HER bendir í lokin á að æskilegt er að embættið komi fyrir að þeirri vinnu sem snýr að þeim þáttum sem HER varðar, þ.e. hávaða, loftmengun og fráveitu.

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur



Kristín Lóa Ólafsdóttir
heilbrigðisfulltrúi



Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi



Reykjavík, 22. mars 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík

Efni: Athugasemdir Veitna við tillögur að Hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selás

Veitur ohf. hafa rýnt tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selás m.t.t. reksturs og starfssviðs Veitna.

Við rýni tillöganna var lagt mat á áhrif á mannvirki og rekstur dreifikerfis Veitna, þ.e. rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu, og meðhöndlun ofanvatns innan skipulagssvæðisins. Athugasemdirnar eru ekki tæmandi, og nauðsynlegt er að fylgja þeim eftir með fundi þar sem einstök svæði eru rædd nánar.

Dreifikerfi Veitna í Reykjavík

Veitur sjá um rekstur dreifikerfis rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu í Reykjavík. Samhliða uppbyggingu innan borgarinnar, þéttingu byggðar og auknu nýtingarhlutfalli þurfa Veitur að byggja upp og aðlaga þjónustu í samræmi við breyttar aðstæður. Jafnframt er oft á tíðum þörf á færslu fyrirbyggjandi lagna vegna nýrra framkvæmda á uppbyggðum svæðum.

Eftirspurn hefur aukist eftir þjónustu, t.d. rafmagni þar sem þörf er á styrkingu rafdreifikerfisins bæði vegna nýrrar uppbyggingar og þéttingu byggðar, orkuskipta í samgöngum og byggingu nýrra dreifistöðva. Einnig hefur uppbygging kallað á afkastameiri vatnsmiðla, jafnframt því sem nýjar áherslur eru varðandi fráveitu og meðhöndlun ofanvatns.

Vinna við skipulagsáætlanir hefur mikla þýðingu fyrir lagnakerfin. Heildstætt skipulag á hverfisvísu gefur jafnframt tækifæri til að rýna áform um uppbyggingu og endurnýjun dreifikerfi Veitna og þetta nýja skipulagsstig gefur því aukna möguleika til samstarfs hvað varðar samþættingu breytinga í landnotkun og uppbyggingu innviða.

Landnotkun, lagnaleiðir og mannvirki Veitna

Í tillögunum kemur fram að markmið hverfisskipulagsáætlanna sé m.a. að einfalda möguleika á að gera breytingar á lóð og byggingum og fjölga íbúðum, bæði með nýbyggingum og viðbyggingum við núverandi byggð. Enn fremur að styrkja græn svæði, almenningsrými, aðgengi og almenningsamgöngur. Aukin svæðisnýting verði náð með því að núverandi byggingarreitir verða stækkaðir, auk þess að þróunarsvæði þar sem nýbygging er áformuð eru afmörkuð í skipulaginu.

Fjölmargar stofnæðar veitukerfanna til og frá höfuðborgarsvæðinu liggja innan skipulagssvæðanna þriggja. Lagnir geta verið í götu, gangstétt eða á svæðum sem eru merkt sem opin svæði. Í vissum tilfellum liggja lagnir innan lóða eða við útkant byggðar. Veitur benda á mikilvægi þess að hafa staðsetningu veitukerfanna í huga frá upphafi skipulagsgerðar, svo að forðast megi raski á veitum og þörf á flutningi lagna með tilheyrandi kostnaði. Í vissum tilfellum geta lagnir og veitukerfi takmarkað möguleika á uppbyggingu svæða og er því mikilvægt að þessar upplýsingar liggja fyrir sem hluti af hverfisskipulagstillögunum svo að ekki þurfi að breyta kynntum áformum með tilheyrandi seinkunum og öðrum óþægindum.



Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja

Veitur óska að stofnlagnir Veitna verði sýndar á aðaluppdráttum hverfisSKIPULAGANNA, s.s. háspennustrengir, aðalflutningslagnir kalds vatns, hitaveitu og fráveitu, líkt og gert er við gerð nýrra deiliskipulagsuppdráttar. Fyrir upplýsingar um veitukerfi, sjá: <https://arcgis-s-5.or.is/lukor/#>

Einnig væri æskilegt að sýna helstu innviði á þemakorti fyrir hvert hverfisSKIPULAGSSVÆÐI, sem hluti af forsendum fyrir svæðið.

HverfisSKIPULAG Ártúnsholti, 7.1.

- Skipulagseining 7.1.6. Tryggja þarf að áform um endurhönnun Strengs og hverfistorg til móts við Árkvörn þar sem fyrirhuguð er ný grenndarstöð m.fl., taki tillit til staðsetningar 132 kV jarðstrengs, annarra háspennustrengja, flutningslögn hitaveita og fráveitulögn. Ekki er hægt að flytja stofnlagnir eða 132 kV háspennustreng.
- Skipulagseining 7.1.8. Vakin er athygli á fráveitulögnum við lóð fyrir nýbyggingu við Birtingakvísl 3 – 9.
- Skipulagseining 7.1.11. Vakin er athygli á að í undirgöngum undir Höfðabakka við Árbæjarsafn liggja dreifilagnir kalds og heits vatns. Enn fremur liggur stofnlögn kalds vatns meðfram Höfðabakka (austurhlíð) sem flytja vatn frá Heiðmörk til Reykjavíkingsa, auk þess sem tvær 11 kV háspennulagnir liggja samhliða Höfðabakkanum.

HverfisSKIPULAG Árbæ, 7.2.

- Skipulagseining 7.2.7 Vakin er athygli á stofnlögnum fráveitu (300 mm skólpl og 500 mm regnvatnslögn) sem liggja við mörk þróunarsvæðis við Bæjarbraut/Rofabæ.
- Skipulagseining 7.2.10. Hraunbær, austast. Þó að einingin sé ekki hluti af þessu hverfisSKIPULAGI að sinni, er vakin athygli á skilmálum sem eru á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn. Þar kemur m.a. fram kvaðasvæði fyrir fráveitu, 132 kV háspennustreng auk stofnlagna hitaveitu sem lagðar verða meðfram Bæjahálsi.
- Skipulagseining 7.2.4. Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9. Skv. skipulaginu er reiturinn merkur sem þéttingarreitur með heimild fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu, allt að 35 íbúðum. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetning lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- Skipulagseining 7.2.11. Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39. Skv. skipulaginu þá er reiturinn merkur sem þéttingarreitur og heimild fyrri nýbyggingu. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetning lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- Skipulagseining 7.2.15. Vestast við Rofabæ. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir reitinn. Heimild er fyrir lágreistri íbúðabyggð, allt að 50 íbúðir. Veitur vekja athygli á að stofnæðar hitaveitu og kalds vatns og háspennu liggja austan megin við Höfðabakkann innan afmarkaðs reits. Þar sem um stofnlagnir er að ræða verður skipulagið að taka tillit til þeirra.

HverfisSKIPULAG Selás, 7.3.

- Skipulagseining 7.3.10 og 7.3.14. Vakin er athygli á að Veitur reka stofnlögn hitaveitu á opnu svæði sem merkt er 7.3.10, og liggur hún samhliða Suðurlandsveginum. Einnig eru áform um að leggja aðra stofnlögn hitaveitu austan við Viðarásinn (í svipaðri legu og tillaga að göngustíg sem sýnd er á uppdrætti). Niðurgrafinn fráveitubrunnur liggur suðaustan við Viðarás 87 og liggja stofnlagnir fráveitu (regnlögn og skólplögn) að og frá honum.
- Stofnlögn hitaveitu liggur vestan Breiðholtsbrautarinnar. Veitur hafa óskað eftir að byggja dælistöð hitaveitu vestan við Breiðholtsbrautina og er breytingu á deiliskipulagi í undirbúningi.



Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar

Samkvæmt skipulaginu er stefna af því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi staðsetningu hleðslustöðva.

Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna

Veitur fagna umfjöllun um meðferð ofanvatns og skilmálum varðandi notkun blágrænna ofanvatnslausna (BGO) í hverfisskipulag Ártúns, Árbæjar og Seláss. BGO stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun notkun þessara lausna.

Athugasemdir Veitna

Veitur óska að skýrar sé kveðið á um að heimildir um aukning á byggingarmagni innan lóðar feli í sér að gera skuli ráð fyrir BGO (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.

Samráð

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefn og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur vilja þó leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og taka Veitur gjarnan þátt í undirbúningsvinnu við gerð hverfisskipulags, sem og annarra skipulagsáætlana.

Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.


Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir

Skipulagsfulltrúi Veitna

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	04. APR. 2019 sign
Skjaln.	Ábm.

Reykjavík, 29. mars 2019
Tilvísun: 201505009 / 3.4

Efni: Tillögur að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur auglýst tillögur að hverfisskipulagi fyrir Árbæjarhverfin þrjú; Ártúnsholt 7.1, Árbæ 7.2 og Selás 7.3. Um er að ræða fyrstu tillögur að hverfisskipulagi sem settar eru fram af hálfu Reykjavíkurborgar. Um er að ræða afar metnaðarfullt verkefni sem mikil þróunarvinna liggur að baki. Fyrir liggur jafnframt að Reykjavíkurborg hefur lagt ákveðinn skilning í stjórnþækið hverfisskipulag og og er með gerð þess að feta nýjar brautir við gerð deiliskipulags. Af þeim sökum telur Skipulagsstofnun tilefni til að gefa umsögn um þessar fyrstu hverfisskipulagstillögur á þessu stigi, þ.e. áður en þær koma til endanlegrar afgreiðslu hjá Reykjavíkurborg, en stofnunin hefur jafnframt leiðbeint borginni um hverfisskipulagsgerðina á fyrri stigum í skipulagsferlinu.

Stefnan og áherslur hverfisskipulagstillagnanna byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, ýmsum forsendugreiningum, mati á vishæfi byggðar og víðtæku samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.

Þessi þrjú hverfi eru að mestu fullbyggð og fyrst og fremst íbúðabyggð. Mikil áhersla hefur verið lögð á vishæfi byggðar, gæði almenningsrýma auk þess sem settir eru skilmálar um byggingarheimildir og fjölgun íbúða í núverandi húsum og viðbyggingum. Við Hylji í Ártúnsholti er stærsta atvinnusvæðið innan þessara hverfa og þar eru veittar heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum. Þá hefur borgin unnið fjölda áhugaverðra leiðbeiningarita sem ætlað er að stuðla að auknum umhverfisgæðum og að yfirbragð og staðarandi hverfa haldi sér að mestu þrátt fyrir auknar byggingarheimildir.

Gögn hverfisskipulagstillagnanna eru:

Hver tillaga að hverfisskipulagi er sett fram sem:

- Bók 1; almenn greinargerð og stefna. Í bók 1 eru einnig upplýsingar um ónýttar byggingarheimildir einstakra reita skv. gildandi deiliskipulagi. (Hver bók rúmlega 100 bls.)
- Bók 2; Skipulagsskilmálar (Hver bók á bilinu um 250-300 bls.)
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:3000 ásamt þemauppdráttum.
Öll þessi gögn eru dags. 14. des. 2018.

Sameiginleg fylgirit:

- Leiðbeiningar í 14 heftum um ólíka þætti, svo sem hverfiskjarna, fjölgun íbúða og svalir og útlitsbreytingar, öll dags. 14. des. 2018.
- Ártúnsholt, Árbær og Selás - kynningarrit, ódags.
- Borgarhluti 7, íbúapátttaka og samráð, samantekt, ódags.
- Árbær – verklýsing hverfisskipulagsgerðar, dags. 2015
- Byggðakönnun, Borgarhluti 7, nr. 183, Borgarsögusafn 2017.

Gögn með skipulagsákvæðum sem vísað er til í skipulagstillögunum en fylgja ekki:

- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar (ákvæði um fjölda bílastæða).
- Mæliblöð og eldra deiliskipulag (upplýsingar um fjölda bílastæða).
- Aðaltekningar, kvaðir og annað sem skoða getur þurft í einstaka tilvikum.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið hluta auglýstra gagna til að skapa sér mynd af efninu, en ekki farið nákvæmlega yfir öll gögnin. Yfirferðin hefur fyrst og fremst beinst að dæmum um þær skipulagsákvæðanir sem verið er að taka, og taka ábendingar stofnunarinnar mið af því. Því geta ábendingar sem varða tiltekin dæmi átt við almennt eða við fleiri staði í hverfisskipulagstillögunum. Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá skrifleg viðbrögð við neðangreindum ábendingum. Stofnunin er fús til að skýra frekar ábendingar sínar á fundi sé þess óskað.

Ábendingar Skipulagsstofnunar eru eftirfarandi:

Almennt um framsetningu stefnu og skilmála

Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í endanlegum gögnum verði skýrari skil á milli hugmynda um framkvæmdir sem eftir er að útfæra nánar og bindandi skilmála eða heimilda til framkvæmda. Þá þarf í einhverjum tilvikum að lagfæra orðalag eða skýra nánar hvað felst í einstökum skilmálum og eins telur stofnunin að lagfæra megi framsetningu. Þá telur stofnunin að skýra þurfi gildi leiðbeininga, eða færa mikilvæg atriði/ fyrirmæli yfir í skilmála og rökstyðja þurfi betur niðurstöður umhverfismats.

Við yfirferð gagna hafði stofnunin í huga að í tilviki hverfisskipulags eru hagsmunaaðilar fyrst og fremst fasteignaeigendur á svæðinu, en ekki stórir byggingaraðilar, og að framkvæmdir á grundvelli þess geta náð yfir áratugi. Nauðsynlegt er því að upplýsingar og skilmálar séu settir fram á skýran og aðgengilegan hátt og að ekki leiki vafi á um túlkun þeirra til framtíðar.

Skilgreining á hugtakinu hverfisskipulag

Á bls. 4 í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hverfisskipulag t.d. skilgreint svo: „Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu.“ Þessi setning lýsir því hvernig Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með stjórnþækið hverfisskipulag, en felur ekki í sér skilgreiningu á hugtakinu hverfisskipulag eins og það er skilgreint skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Í ljósi þess að Reykjavíkurborg er í vinnu sinni að hverfisskipulagi að gefa verkfærinu hverfisskipulag annað umfang og inntak en skilgreining hugtaksins samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð felur í sér, er mjög mikilvægt að skýrt sé skilið á milli mismunandi skilgreininga á hugtakinu hverfisskipulag annarsvegar samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð og hinsvegar eins og Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með þetta stjórnþæki. Yfirfara þarf gögnin m.t.t. þess að skýra þetta.

Samræmi hverfisskipulagstillagna við aðalskipulag

Stefna fyrir hverfið

Æskilegt er að skýrara samband sé í skipulagsgögnunum við stefnu og ákvæði aðalskipulags, bæði almennrar stefnu/ákvæða aðalskipulagsins og þess sem sérstaklega gildir samkvæmt aðalskipulagi um viðkomandi hverfi/hverfishluta.

Þá þarf að gæta þess að skýrt sé hvenær aðeins er verið að setja fram hugmyndir um framkvæmdir sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, sem dæmi má nefna nýjar gönguleiðir yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka.

Fjöldi íbúða

Í dag eru 2962 íbúðir í þeim þremur hverfum sem hverfisskipulagstillögurnar fjalla um. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölgun um 440 íbúðir í borgarhluta 7, þar af 200 við Bæjarháls og 240 á sérstökum þéttingarsvæðum, auk þéttingarmöguleika sem komi til við gerð hverfisskipulags. Í hverfisskipulagstillögunum þremur er heimiluð fjölgun íbúða um allt að 2100 íbúðir. Þótt einungis megi ætla að hluti þessara heimilda verði nýttur þá er hér um stórt skref að ræða.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að í hverfisskipulagi verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir).

Skipulagsstofnun telur að betur þurfi að fara yfir samsvörun svo víðtækra uppbyggingarmöguleika eins og lagðir eru til í hverfisskipulagstillögunum þremur við gildandi aðalskipulag. Jafnvel verði að gera breytingu á aðalskipulagi til að rúma svigrúm til uppbyggingar af þessu tagi, ekki síst í ljósi þess að sambærilegir þéttingarmöguleikar eru í skoðun fyrir önnur hverfi borgarinnar.

Í því sambandi þarf að hafa í huga framangreind ákvæði aðalskipulagsins um „minniháttar uppbyggingu“. Ennfremur telur stofnunin þessa nýju nálgun, sem felur í sér svo víðtæka uppbyggingarmöguleika, kalla á að sett sé fram afdráttarlaus stefna um hvernig stendur til að vakta þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfunum og hvernig brugðist verði við ef áhrifin af íbúðafjölguninni verða neikvæð. Hafa þarf í huga að unnt þarf að vera að fylgjast með að til lengri tíma sé áfram til staðar heilbrigð blanda ólíkra íbúðarstærða og íbúðargerða í hverfinu og einnig kann að verða tilefni til þess að breyta slíkum tiltölulega opnum uppbyggingarmöguleikum síðar, ef aðstæður breytast. Skipulagsstofnun telur að Reykjavíkurborg þurfi við afgreiðslu hverfisskipulagsins nú að hafa þetta í huga og byggja inn viðeigandi ákvæði í hverfisskipulagið um vöktun og viðbrögð við niðurstöðum vöktunar.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ eru skilgreind tvö „athugunarsvæði“. Annað þessara svæða er skilmálaeining 7.2.15 sem tekur til opins svæðis milli Höfðabakka og Rofabæjar. Um hana er sagt í hverfisskipulagstillögunni að þar sé gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð fyrir 30–50 íbúðir í sérstöku deiliskipulagi. Svæðið er jafnframt merkt inn á hverfisskipulagsuppdrátt. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði í aðalskipulagi og þarf því að taka út umfjöllun um þessar hugmyndir.

Afmörkun hverfisskipulagssvæða

Ekki er samræmi í framsetningu milli hverfa hvað varðar svæði fyrir sjálfstæðar deiliskipulagsáætlanir:

Í Ártúnsholti er þéttingarsvæði fyrir 50 íbúðir utan afmörkunar hverfisskipulagsins. Í Árbæ eru tvö þéttingarsvæði innan afmörkunar hverfisskipulagssvæðis en þó ekki mörkuð stefna um þau í hverfisskipulagstillögunni; reitur 7.2.10 þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag við Bæjarháls, og reitur 7.2.1, þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag. Þessi svæði eru sýnd „auð“ á

hverfisskipulagsupprætti og engir skilmálar um þau í bók 2. Í Selási er þéttingarsvæði fyrir 20 íbúðir við Brekknaás innan afmörkunar hverfisskipulagsins. Að mati Skipulagsstofnunar eiga þessir reitir að vera utan afmörkunar hverfisskipulags. Ennfremur skarast skipulagssvæði hverfisskipulags Seláss við deiliskipulag opins svæðis við Suður-Selás og Norðlingaholt.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ er skilmálaeining 7.2.7 við Rofabæ 102 merkt sem svæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, en er engu að síður hluti af hverfisskipulagstillögunni. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem falla mun úr gildi við gildistöku hverfisskipulagsins. Þá verða allar leyfisveitingar á reitnum í reynd að bíða þar til gengið hefur verið frá breytingu á hverfisskipulaginu með nýju deiliskipulagi fyrir reitinn. Skipulagsstofnun telur þetta óheppilega leið og að fyrir þurfi að liggja afdráttarlaus þörf á því að fella úr gildi deiliskipulag reitsins án þess að ný skipulagsákvæði hafi verið mótuð fyrir hann.

Hverfisskipulagsupprættir og skilmálamyndir í bók 2

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hlutverk hverfisskipulagsuppráttarins skýrt svo: „Afmörkun hverfis og skilmálaeininga innan þess.“ Af þessu má ráða að upprátturinn sé aðeins til skýringar. Gildi hans þarf að vera alveg skýrt, en það skiptir máli við túlkun og beitingu skipulagsins sem og við breytingar á því.

Þótt almennt séu myndir fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 nákvæmlega eins og samsvarandi reitur á hverfisskipulagsupprætti, eru undantekningar frá því, dæmi lóðin við Rofabæ 7 – 9. Ef reynir á slíkt misræmi vakna spurningar um hvort hverfisskipulagsupprátturinn eða viðkomandi skilmálamynd sé réttþærri.

Hverfisskipulagsupprættir eru í litlum mælikvarða, 1:3000, og erfitt getur verið að lesa og skýra þau ákvæði sem eru sett fram á þeim, auk þess sem málsetningar vantar fyrir byggingarreiti. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er heldur hvorki lýst í texta eða málsett á uppráttum.

Það vantar að merkja inn fornleifar og helgunarsvæði þeirra á þann eða þá upprætti sem taka gildi.

Gæta þarf þess að byggingarreitir séu á lóðum fyrir nýbyggingar, en sem dæmi þá vantar byggingarreit fyrir nýbyggingu fyrir fjölbýlishús á lóðina Bleikjukvísl 3 – 9 í Ártúnsholti.

Í skilmálum fyrir Hylji (skilmálaeining 7.1.9) segir að ekki séu skilgreindar nýbyggingar, en þó er athugasemd í skilmálum og sýndir byggingarreitir fyrir nýbyggingar að Nethyl 1 og 3. Þetta þarf að skoða.

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt kemur fram að að heimild sé fyrir hækkun fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfi, en á uppráttum er ekki að finna tákni fyrir mögulega hækkun fjölbýlishúsa, eins og á hinum hverfisskipulagsuppráttunum fyrir Árbæ og Selás. Skoða þarf hvaða á við og annaðhvort leiðréttastefnu í bók 1 eða skilmála í bók 2/ upprætti.

Byggingar og framkvæmdaheimildir

Ákvæði skipulagsreglugerðar um hverfisskipulag gefa kost á því að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað hefðbundinna byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, er skilyrt því að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. Að mati stofnunarinnar þurfa skilmálar sums staðar að vera skýrari, sbr. eftirfarandi dæmi:

Íbúðir:

Heimildir til að bæta við íbúðum á lóðum sérþýlishúsa, par- og raðhúsa eru í hverfisskipulagstillögunum bundnar þeim skilyrðum að þær verði á sama matsnúmeri og í sömu eigu

og aðalíbúð á lóðinni og ennfremur segir sums staðar að þær skuli vera til útleigu. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í hverfisskipulaginu verði skýrt frekar hvernig framfylgja á þessum skilyrðum, t.d. með eftirliti með eignaskiptasamningum eða á annan hátt. Hvernig á skilyrði um útleigu að vera framfylgt?

Skoða þarf skilgreiningu á íbúðum í bók 1 og umfjöllun í bók 2. Í skilgreiningum segir að nýjar íbúðir flokkist í aukaíbúðir og séríbúðir, en í skilmálum er talað um aukaíbúðir og viðbótaríbúðir.

Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir

Upplýsingar um byggingarheimildir sem yfirferast frá gildandi deiliskipulagi þurfa að mati Skipulagsstofnunar að koma fram í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 í stað þess að vera í bók 1.

Í einhverjum tilvikum þarf að skýra betur þær byggingarheimildir sem yfirferast úr gildandi deiliskipulagi. Dæmi: Í bók 2 fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási kemur fram nýtingarhlutfallið 0,55-0,64. Ekki er skýrt hvaða þýðingu það hefur í bók 2, hvort það sé hámark, sbr. sambærilega framsetningu skilmála í skilmálaeiningu 7.2.4, þar sem fram kemur nýtt hámark nýtingarhlutfalls fyrir skilmálaeininguna, eða hvort þetta séu aðeins upplýsingar um núverandi ástand sbr. töflu í bók 1. Ef um hámark er að ræða, má ætla að eldri byggingarheimildir séu þegar fullnýttar fyrir allar lóðirnar, og væri réttast að segja það í stað þess að gefa fólki væntingar um ónýttar byggingarheimildir sem (líklega) ekki eru til staðar.

Þá þarf að taka afstöðu til og skýra þegar ósamræmi er á milli uppgefina ónýttara byggingarheimilda og viðbótarheimilda í bók 2. Dæmi: Fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási er bæði heimild fyrir 30 m² útbyggingu við raðhús (skv. eldri skilmálum) og heimild fyrir viðbótarbyggingarmagn, með þeim fyrirvara að viðbygging megi ekki vera stærri en 20 m². Hvað gildir á viðkomandi lóðum? Má lóðarhafi þrátt fyrir hámarksákvæðin byggja 30m² útbyggingu skv. ónýttum heimildum (ef þær eru til staðar) og aðra viðbyggingu skv. viðbótarheimildum?

Skilmálar um kjallara eru misvísandi. Annarsvegar segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m²), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

Bílastæði

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mælibleðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi

við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera fyrir 1 bílastæði fyrir íbúðir 80m² og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núning eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

Í skilmálum fyrir sérbyli, þar- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

Leiðbeiningar

Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisskipulags. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisskipulags og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisskipulags hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisskipulags í Ártúni, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisskipulagstillögum.

Í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisskipulagsins, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisskipulags og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisskipulagi. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagsins

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir niðurgröfnum veröndum við hús, settir skilmálar um viðbyggingar á svæði sem eru með verndarákvæði og að starfsemi í íbúðarbyggð þurfi að fara fram á almennum vinnutíma. Umfjöllun um þessi atriði er hinsvegar ekki í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna. Ef um er að ræða mikilvæg atriði sem fara skal eftir ættu að vera skilmálar um þau í hverfisskipulaginu því ekki má leika vafi á um hverjir eru bindandi skilmálar þess, sbr. það sem kemur fram hér að ofan.

Í leiðbeiningum, m.a. um parhús og raðhús, segir að leitast skuli við að viðbyggingar auki ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð nágranna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði nágranna á þeim árstíma þegar helst megi njóta sólar. Þarna er um áherslumun að ræða sem þarf að taka afstöðu til.

Í leiðbeiningum segir að starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði takmarkist við 1-3 starfsmenn, en síðar í sama leiðbeiningarhefti virðist sá starfsmannafjöldi eingöngu eiga við sumar tegundir starfsemi.

Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir

Gæta þarf þess að leiðbeiningar séu í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Dæmi:

Samkvæmt byggingarreglugerð mega nýjar íbúðir ekki vera í kjallara nema 25% úthliða sé ofan jarðar (þ.e. jarðhæð) og stofa snúi í tiltekna áttir. Í leiðbeiningum segir hinsvegar að það sé hægt að gera nýja íbúð í kjallara sem er niðurgrafinn á allar hliðar, ef hugað er að gæðum t.d. ef gerð er lítill verönd við eina hlið íbúðar. Þarna þarf að gæta þess að leiðbeiningar gefi ekki aðrar lausnir í skyn en heimilt er. Þá segir að fyrir stærri íbúðir en 40 m² skuli fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar, sem að sama skapi er villandi, því ákvæði byggingarreglugerðar gilda óháð stærð íbúða.

Í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð segir að tillögu um búsetuúrræði skuli kynna fyrir nágrönnum. Nauðsynlegt er að skýra um hvers konar málsmeðferð er þar að ræða. Hafa þarf í huga að þegar hverfisskipulag hefur tekið gildi og framkvæmd/starfsemi er í samræmi við það, er ekki um að ræða grenndarkynningu byggingarleyfis samkvæmt 44. gr. skipulagslaga. Reykjavíkurborg getur hinsvegar í aðal- eða deiliskipulagi/hverfisskipulagi ákveðið að ganga lengra varðandi kynningar leyfisumsókna en skipulagslög krefjast.

Samræmi milli leiðbeininga og hverfisskipulags

Gæta þarf þess að ekki sé ósamræmi á milli fyrirmæla í leiðbeiningum og hverfisskipulagi, dæmi:

Í leiðbeiningunum segir að ef aukaíbúðir kalli ekki á aukningu byggingarmagns þá þurfi ekki að gera fyrir þær bílastæði. Svo segir; þegar um aukningu á byggingarmagni er að ræða er gerð krafa um viðbótarbílastæði. Í skilmálum hverfisskipulagsins kemur hinsvegar fram að nota megi viðbótarbyggingarmagn fyrir aukaíbúðir og að óheimilt sé að gera fyrir þær ný bílastæði.

Þá segir í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðabyggð að gististarfsemi sé ekki heimiluð á heimilum, en 90 daga heimagisting er það skv. skilmálum hverfisskipulagsins. Þetta þarf að fara yfir og samræma orðalag.

Leyfisveitingar

Þar sem skilmálar hverfisskipulagstillagnanna eru almennir er þar vísað til þess að við útfærslu þeirra beri að fara eftir leiðbeiningum, sem Reykjavíkurborg gefur út. Mikilvægt er að tryggðir verði verkferlar þannig að þessar leiðbeiningar verði, auk skilmála, lagðar til grundvallar við mat á leyfisumsóknum eða tilkynningum um framkvæmdir skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Umhverfismat og vöktun

Umhverfismat hverfisskipulagsins er sett fram í bók I. Þar er metin stefna skipulagsins, auk ýmissa hugmynda og aðgerða. Stofnunin bendir á að jafnframt þarf að leggja mat á hvernig stefnan er útfærð. Sem dæmi má nefna að ekki er rökstudd með sannfærandi hætti sú niðurstaða að umtalsverð fjölgun íbúða og nýjar heimildir fyrir atvinnustarfsemi inni í grónu hverfi með eða án bílastæða hafi aðeins jákvæð eða í versta falli engin áhrif á umhverfið. Í því skyni þyrfti m.a. að liggja fyrir áætlun á því hvað mögulega geti þurft að bæta við mörgum nýjum bílastæðum vegna heimilda fyrir viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsum. Eins telur stofnunin að leggja þurfi mat á það hvaða áhrif það getur haft á yfirbragð Árbæjarhverfisins ef byggt verður ofan á hluta fjölbýlishúsanna við Rofabæ og Hraunbæ, og fjölbýlishúsin við Rauðás og Reykás, en á báðum þessum svæðum er byggð með heildstæðu yfirbragði.

Vegna umfangs nýrra heimilda um auka- og viðbótaríbúðir telur stofnunin að ákveða þurfi hvernig áhrif skipulagsins verða vöktuð og jafnframt hvernig brugðist verði við ef þörf er á eins og fyrr hefur verið nefnt í þessu bréfi.

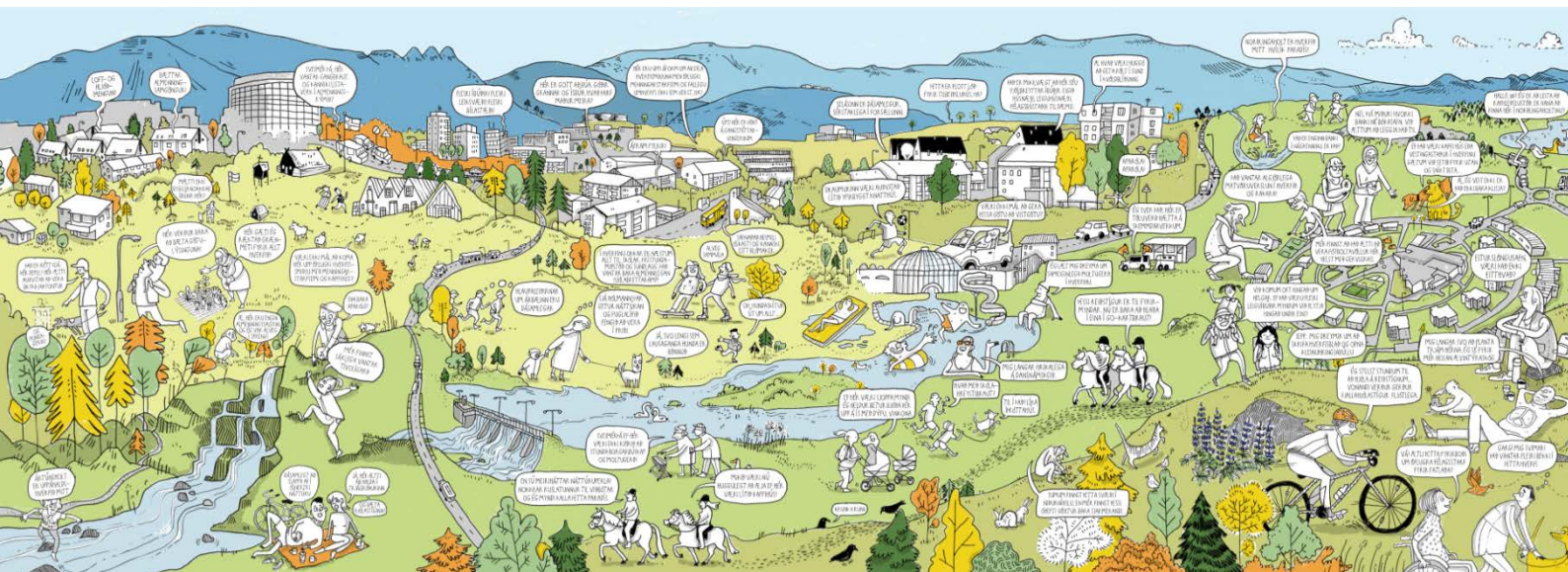
Breytingar á hverfisskipulagi

Í gr. 5.8.5 í skipulagsreglugerð eru ákvæði um framsetningu breytinga á deiliskipulagi og eiga þau einnig við um hverfisskipulag. Æskilegt er að strax sé skoðað hvernig breytingar á hverfisskipulagi verða fram settar, meðal annars með tilliti til þess að sömu ákvæði koma í sumum tilfellum fram víðar en á einum stað í bókum 1 og 2 og á skipulagsupprætti.



Málfríður K Kristiansen

Hverfisskipulag í Ártúnsholti, Árbæ og Selási



Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdum og ábendingum eftir auglýsingu

Reykjavík 22. september 2019





Efnisyfirlit

Inngangur	2
Athugasemdir íbúa.....	2
Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús.....	3
Kynningar- og samráðsferli hverfisSKIPULAGS	9
Fjölgun íbúða	12
Grenndarstöð við Streng	14
Stórbílastæði við Straum.....	14
Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng	15
Hljóðvist.....	15
Önnur atriði.....	16
Ábendingar Skipulagsstofnunar	21
Almennt um framsetningu stefnu og skilmála	21
Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG	22
Samræmi hverfisSKIPULAGstillagna við aðalskipulag	23
Afmörkun hverfisSKIPULAGSSVÆÐA.....	27
HverfisSKIPULAGSUPPRÆTTIR og skilmálamyndir í bók 2.....	29
Byggingar og framkvæmdaheimildir	31
Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir	32
Leiðbeiningar	39
Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar hverfisSKIPULAGSINS	41
Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir.....	43
Samræmi milli leiðbeininga og hverfisSKIPULAGS.....	44
Leyfisveitingar	45
Umhverfismat og vöktun	45
Breytingar á hverfisSKIPULAGI	47
Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	49
Kyrrlát svæði.....	49
Hljóðvist.....	49
Fráveitukerfit.....	50
Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.....	50
Niðurrif bygginga.....	51
Borgarbúskapur.....	52
Leiðbeininar hverfisSKIPULAGS	52
Ábendingar frá Veitum ohf.....	54
Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja	54
HverfisSKIPULAG Ártúnsholti, 7.1.....	54
HverfisSKIPULAG Árbæ, 7.2.	55
HverfisSKIPULAG Selás, 7.3.....	56
Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar	56
Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna.....	56
Samráð	57

Inngangur

Eftir samþykkt skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs voru tillögur að hverfisSKIPULAGI í Ártúnsholti, Árbæ og Selási auglýstar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillögurnar voru kynntar í sex vikur, frá 2. febrúar 2019 til 17. mars 2019, á sýningu á Borgarbókasafninu í Árbæ auk þess sem þær voru aðgengilegar á vef borgarinnar á slóðunum <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu> og <http://hverfisSKIPULAG.is/>.

Kynning á sýningunni og öðrum viðburðum fór fram með kynningarbæklingi sem dreift var með fjölpósti Póstdreifingar á öll heimili í póstnúmerinu 110, að Bryggjuhverfinu undanskildu og þeim húsum sem afþakka fjölpóst. Að auki var hverfisSKIPULAGIð kynnt með auglýsingu í Fréttablaðinu, Árbæjarblaðinu og á RÚV og Bylgjunni. Einnig voru hengd upp kynningarplaköt á fjölmörgum stöðum í borgarhlutanum til að kynna sýninguna.

Til viðbótar voru haldnir kynningarfundir til að kynna efni tillagna og svara fyrirspurnum. Fjölmennt kynningarfundur var haldinn fimmtudaginn 7. febrúar í Árbæjarskóla sem rúmlega 100 manns sóttu. Auk þess voru sérstakir kynningarfundir á bókasafninu í Árbæ fyrir þá sem þess óskuðu, s.s. starfsfólk á Árbæjarsafni, Hollvinasamtök Elliðaárdalsins o.fl. Á vef hverfisSKIPULAGS og á sýningunni var hægt að nálgast sérstök eyðublöð fyrir athugasemdir við hverfisSKIPULAGIð. Á sýningunni voru íbúar hvattir til þess að nýta rétt sinn til athugasemda og nota til þess sérstök eyðublöð til að auðvelda úrvinnslu athugasemda.

Við lok kynningar, 17. mars, höfðu borist skriflegar athugasemdir frá allnokkrum íbúum og hagsmunaaðilum í borgarhlutanum, eins og sjá má fyrir neðan, auk ábendinga frá Skipulagsstofnun, Veitum og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Hér á eftir verður farið yfir athugasemdir íbúa og svör við þeim og síðan gerð grein fyrir ábendingum opinberra stofnana og fyrirtækja.

Athugasemdir íbúa

Alls bárust 53 skriflegar athugasemdir, þar af einn undirskritalisti með 102 undirskriftum. Nokkrir íbúar sendu inn fleiri en eina athugasemd við mismunandi málefnum. Samkvæmt greiningu á athugasemdum senda 34 einstaklinga inn athugasemdir auk undirskriftalistans en sömu aðilar skrifa sjálfstæðar athugasemdir og skrifa á undirskriftalistann. Til einföldunar má segja að það hafi borist 154 athugasemdir (102 undirskriftir undir undirskriftarlista meðtaldar) og af þeim vörðuðu 135 byggingu á fjölbýlishúsi við Birtingakvísl 3–9, sjá umfjöllun fyrir neðan.

Eftirtaldir íbúar sendu inn athugasemdir:

Aðilar sem skrifa saman undir bréf eru taldir saman.

Anna K. Karlsdóttir og Lárus F. Þórhallsson, Ágústa Kristófersdóttir og Óli Jón Jónsson, Árný Þórarinsdóttir og Ragnar Jónsson, Ásdís Sigurgestdóttir og Þórarinn Klemensson, Bryndís Björnsdóttir og Magni Sigurður Sigmarsson, Bryndís Magnúsdóttir og Björn H. Sigurðsson, Dána Hilmarsdóttir, Einar Guðberg Jónsson, Elísabet Jónsdóttir, Erla Rannveig Gunnlaugsdóttir og Pálmar Guðmundsson, Guðmundur H. Einarsson, Guðný Klara Kristjánsdóttir, Halldóra Sverrisdóttir, Hallur Steinar Jónsson og Jóhanna Valgerður Magnúsdóttir, Inga Lára Karlsdóttir og Jökull Úlfarsson, Ingibjörg Tómasdóttir, Jóhann P. Jónsson, Linda Björk, Lovísa Hallgrímsdóttir,



María Gísladóttir og Birgir Guðmundsson, Ólöf Guðný Valdimarsdóttir, Pálína Björnsdóttir, Ragnar W. Hallbergsson, Ragnheiður Valdimarsdóttir, Sigmundur Einarsson og Margrét I. Kjartansdóttir, Sigrún Hjartardóttir og Elvar Vilhjálmsson, Sigurður Ingvarsson og María Bjarnadóttir, Sigurgeir A. Jónsson, Snæbjörn Ingi Ingólfsson, Stefán Orri Stefánsson, Viktoría Áskelsdóttir, Þorgeir Björnsson og Vilhelmína Sigurðardóttir, Þorsteinn Sigurðsson, Þór Austmar.

Til viðbótar er undirskriftalisti með nöfnum 102 íbúa, sjá fyrir neðan.

Athugasemdir eru flokkaðar í kafla hér fyrir neðan eftir málefnum,, mikilvægi og/eða fjölda athugasemda. Þannig er það málefni sem mesta athygli fékk tekið fyrir og neðar þau sem færri gerðu athugasemdir við. Leitast er við að svara athugasemdum á málefnalegan hátt og ef margar athugasemdir varða sama málið er vísað í fyrra svar sem merkt er málefninu. Umfjöllun um athugasemdir íbúa og svör er skipt í eftirfarandi kafla:

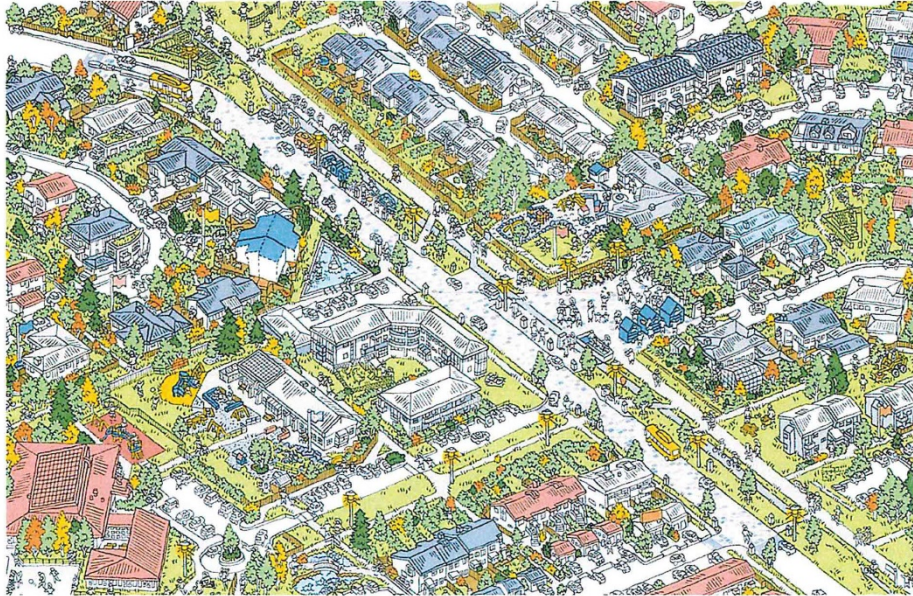
- BIRTINGAKVÍSL 3–9 – FJÖLBÝLISHÚS
- KYNNINGAR- OG SAMRÁÐSFERLI HVERFISSKIPULAGS
- GRENNARSTÖÐ VIÐ STRENG
- FJÖLGUN ÍBÚDA
- STÓRBÍLASTÆDI VIÐ STRAUM
- DEILIBÍLAR OG RAFHLEDSLUSTÖÐVAR VIÐ STRENG
- HLJÓÐVIST
- ÖNNUR ATRIÐI

Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús

Flestar athugasemdir (33 auk 102 undirskrifa undir undirskriftalista) bárust vegna tillögu um 8 íbúða hús við Birtingakvísl 3–9, en svæðið hefur fram að þessu verið opið svæði. 87% þeirra sem athugasemdir gera mótmæla byggingu fjölbýlishúss á þessum stað og skora á borgaryfirvöld að falla frá tillögunni. Athugasemdir íbúa um þessa tillögu eru flestar samhljóða og samræmdar og draga fram áhyggjur íbúa vegna fyrirhugaðs fjölbýlishúss. Helstu rök eru þau að verið sé að taka í burtu mikilvægt útivistarsvæði í miðju hverfinu sem sé mikið notað af börnum. Auk þess muni byggingin valda skuggavarpi og auka umferð á þéttbyggðu svæði og leiða til aukins bílastæðavanda sem er allnokkur á þessu svæði að sögn íbúa. Hér að neðan er birt bréfið sem fylgdi undirskriftalistanum ásamt undirskriftum en skv. ákvæðum persónuverndarlaga hefur verið strikað yfir viðkvæmar persónuupplýsingar eins og kennitölur, símanúmer og netföng.



Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.



Meðfylgjandi er undirskriftalisti íbúa Birtinga-, Bleikjukvíslar og annarra íbúa Ártúnsholts þar sem mótmælt er fyrirhuguðum byggingum á grænu svæði á milli Birtinga- og Bleikjukvíslar.


Meðfylgjandi:

Bréf íbúa til Borgaryfirvalda

Undirskriftarlisti íbúa

Bréf Reykjavíkurborgar frá árinu 2003 þar sem borgin viðurkennir að bílastæðum í Birtingakvísl sé ábótavant.

Ljósmyndir af lagningum bifreiða í Birtingakvísl áður en bílastæðum var fjölgað 2003. Ljósmyndir frá nóvember 2002.

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi
Mótt.	14. MAR. 2019
	sign
Skjaln.	Ábm.



Við undirritaðir íbúar og fasteignaeigendur við Birtinga- og Bleikjukvísl ásamt öðrum íbúum í Ártúnsholti mótmælum harðlega áformum borgaryfirvalda sem fram koma í nýju hverfisskipulagi fyrir Árbæ um að taka grænt svæði í hjarta byggðarinnar milli Birtinga- og Bleikjukvíslar undir tvö fjölbýlishús.

Íbúi/Þinglýstur eigandi, nafn og kt.	Heimilisfang
Shann P. Gunnarsson	
Walter S. Steingrimsdóttir	
Einhardur Jónsson	
Katrín Klara Kristjónsdóttir	
Ragnheiður Valdimarsdóttir	
Þorgeir Björnsson	
Vilhelmina Jónsdóttir	
Þorgeir Þorgeirsson	
Waldur Guðmundsson	
Waldur Þorgeirsson	
Sigurður Ari Guðmundsson	
Hildur Karlsdóttir	
Honest H. Ólafsson	
Ólafur Jónsson	
Ólafur Jónsson	
Ann Kristin Karlsdóttir	
Þorsteinn Sigurðsson	
SNRBOÖRN 2. IN WOLFSSON	
Ingólfur Einarsson	
Waldur Guðmundsson	
Waldur Björnsson	
Bryndis Björnsdóttir	
Waldur Guðmundsson	
Sigrún Ólafsdóttir	
Margrét Klara Ólafsdóttir	
Bryndis Ólafsdóttir	
Birkir Björnsson	
Linda Björnsdóttir	
Ólafur Guðmundsson	



Svar:

Í athugasemdum sem bárust við tillögum að hverfisSKIPULAGI fyrir borgarhluta 7 Árbæ á tímabilinu 2. febrúar til 17. mars 2019 tjáðu fjölmargir íbúar (einkum í Ártúnsholti) andstöðu sína við tillögu um að nýta svæði sem í hverfisSKIPULAGSGÖGNUM er nefnt Birtingakvísl 3–9, fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með átta íbúðum. Andstaða við tillöguna birtist einnig á fundum með íbúum á kynningartímanum.

Af viðbrögðum íbúa við tillögunni er ljóst að þeim er mjög annt um þetta svæði. Því er lagt til að fallið verði frá áformum um fjölbýlishús á svæðinu og þannig komið til móts við óskir meirihluta íbúa sem tjáðu sig um þetta mál. Jafnframt er lagt til að svæðið verði óbreytt sem opið svæði. Á lagfærðum hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI fyrir Ártúnsholt, dags. 12.9.2019, er svæðið því sýnt sem opið svæði. Jafnframt hefur skilmálum fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. verið breytt til samræmis og svæðið fest í sessi sem opið svæði í hverfisSKIPULAGI.

Kynningar- og samráðsferli hverfisSKIPULAGS

Athugasemd frá Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í tólf síðna greinargerð eru gerðar athugasemdir við eftirtalin atriði:

- A. Kynningarferli hverfisSKIPULAGS
- B. Samráðsferli hverfisSKIPULAGS
- C. Nýbyggingar (fjölbýlishús) við Birtingakvísl
- D. Breytta notkun bílastæða við Streng
 - a. Flutning grenndarstöðvar að Streng
 - b. Staðsetningu deilibíla við Streng
- E. Vörubílastæði við Straum

Athugasemdum varðandi kynningar- og samráðsferlið er svarað hér vegna eðli þeirra, en liðum C-E er svarað í öðrum köflum.

A. Kynningarferli hverfisSKIPULAGS

Gerðar eru „alvarlegar athugasemdir við kynningarferli hverfisSKIPULAGS“ eins og segir í greinargerðinni. Kvartað er undan því að kynningarbæklingur vegna hverfisSKIPULAGS hafi ekki borist inn á þeirra heimili og ítrekað að kynningarferlið hafi „alveg“ farið fram hjá þeim. „**Þetta er nokkuð sem á ekki að gerast**“ segir í greinargerðinni. Vegna þess að kynning á tillögum að hverfisSKIPULAGI fór fram hjá þeim er þess krafist að „**þetta mál verði kannað nánar og að hverfisSKIPULAGIÐ verði auglýst að nýju**“ (feit- og skáletrun frá bréfitara).

Svar:

Eins og segir í inngangi að umsögn um athugasemdir íbúa var hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7 kynnt í sex vikur bæði á vef borgarinnar og hverfisSKIPULAGSINS, með auglýsingum í Fréttablaðinu, RÚV og Bylgjunni og í samræmi við ákvæði í skipulagslögum og skipulagsreglugerð nr 90/2013 gr. 5.6. *Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu*. Einnig var umfangsmikil kynning á samfélagsmiðlum sem sérstaklega var miðuð að markhópum í borgarhluta 7 og íbúasamtökum í Ártúnsholti, Árbæ og Selás. Hengd voru upp plaköt á áberandi stöðum í borgarhlutanum og auglýsing og grein birt í Árbæjarblaðinu. Auk þess var kynningarbæklingi sem prentaður var í yfir fjögur þúsund eintökum dreift í öll hús í borgarhlutanum með Póstdreifingu, sem ber í öll hús önnur en þau sem afþakka fjölpóst.

Vegna ummæla bréfitara um að kynningarbæklingur hafi ekki borist til þeirra eða fleiri í hverfinu



var málið kannað hjá Póstdreifingu sem annaðist dreifinguna, sjá yfirlýsingu fyrir neðan.

Reykjavík, 22. mars 2019

Póstdreifing ehf.
Hádegismóum 2
110 Reykjavík

Athygli, v. Reykjavíkurborgar
Árni Þórður Jónsson

Efni: Yfirlýsing vegna dreifingar á fjölpósti fyrir Reykjavíkurborg

Hér með fullyrðist það að Póstdreifing dreifði bæklingi fyrir Reykjavíkurborg samkvæmt pöntun þann 31. janúar síðastliðinn. Tilgreint dreifisvæði var heimili í póstnúmeri 110, fyrir utan Bryggjuhverfið.

Dreift var á heimili á fyrrnefndu dreifisvæði að þeim húsum frátöldum er afþakka fjölpóst, aðgengi að húsi óviðunandi eða aðrar hindranir.

Framkvæmd dreifingarinnar var á engan hátt fjarstýrt af Reykjavíkurborg eða undirverktökum hennar.

Fyrir hönd Póstdreifingar ehf

Jón Hjörtur Hjartarson, sölustjóri

Póst : dreifing Vatnagöndum 22 | 104 Reykjavík | Sími 585 8300 | www.postdreifing.is

Við látum það berast

 Gæðavottað dreifingarkerfi
ISO 9001:2008

 Framúrskarandi
fyrirtæki

Allnokkuð var fjallað um hverfisSKIPULAGIÐ í fjölmiðlum við upphaf sýningar á tillögunum í bókasafninu í Árbæ. Í hádegisfréttum RÚV 24. janúar á Rás 1 og 2 var fjallað um hverfisSKIPULAGIÐ. Sama umfjöllun birtist samdægurs á vef RÚV. Á Vísi og í Fréttablaðinu birtist umfjöllun 24. janúar. Umfjöllun birtist í Kjarnanum 1. febrúar. Formaður skipulags- og samgönguráðs var í viðtali í þættinum í Bítinu á Bylgjunni 24. janúar. Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS var í viðtali á sjónvarpsstöðinni Hringbraut 4. febrúar og í þættinum Samfélagið í nærmynd á RÚV 15. mars. Morgunblaðið var auk þess með veglega umfjöllun dagana 1. til 5. febrúar.



Það er mjög erfitt að tryggja að slíkar kynningar nái örugglega augum og eyrum allra sem málið varðar, sérstaklega þegar um er að ræða markhóp upp á nokkur þúsund manns. En af því sem hér hefur verið reifað má ljóst vera að frá hendi borgaryfirvalda var allnokkur orka og fjármunir lagðir í að kynna tillögur að hverfisSKIPULAGinu sem best í borgarhluta 7.

B. Samráðsferli hverfisSKIPULAGS

„Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við samráðsferli hverfisSKIPULAGS“ eins og segir í greinargerð íbúa (feitletrun frá bréfitara). Farið er yfir það að samráðsferlið hafi ekki náð til bréfitara sem skrifar eftirfarandi; „*Borgarskipulag þarf og verður að gera grein fyrir því hvaða íbúar það voru í Ártúnsholti sem haft var samráð við og jafnframt hvernig þeir voru valdir*“ (feit- og skáletrun frá bréfitara).

Svar:

Gerð er grein fyrir samráðinu sem fór fram á vinnslutíma hverfisSKIPULAGS í almennri greinargerð í bók I og fylgigagni hverfisSKIPULAGS sem heitir Borgarhluti 7, Íbúapátttaka og samráð, sem er bók upp á 104 blaðsíður. Öll þessi gögn lágu frammi á sýningunni á bókasafninu í Árbæ og voru aðgengileg bæði á vef borgarinnar um skipulag í kynningu og á <http://hverfisSKIPULAG.is/>.

Í stuttu máli þá var þrenns konar aðferðum beitt við samráð í borgarhluta 7. Í fyrsta lagi voru það fundir með íbúum og hagsmunaaðilum en allnokkrir slíkir fundir voru haldnir. Á tímabilinu 2015 til 2018 þegar verið var að móta tillögur voru haldnir þrjú íbúafundir. Sá fyrsti var í Ártúnsholti 26. nóvember 2015. Haldinn var íbúafundur í Fylkishöll 2. júní 2016 og í Árbæjarskóla 11. október 2016. Mæting á þessa fundi var frá 50 upp í 100 manns og mest á fundinn í Árbæjarskóla. Þessir fundir voru auglýstir með dreifibréfi og með útvarpsauglýsingum auk umfjöllunar á vef Reykjavíkurborgar og hverfisSKIPULAGS. Slíkt mæting telst ágæt í samanburði við aðra fundi um skipulagsmál, svo sem fundi borgarstjóra í hverfunum.

Aðrir fundir voru með íbúasamtökum Árbæjar og fasteignaeigendum í Hyljum, sjá nánar umfjöllun í bókinni Borgarhluti 7, Íbúapátttaka og samráð.

Í upphafi vinnu við hverfisSKIPULAG í nóvember 2015 var Gallup með rýnihópa úr Ártúnsholti, Árbæ og Selási á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára. Úr borgarhlutanum komu fjórir hópar, samtals um fjórutíu manns, en valið var í hópa eftir aldri; 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára, skv. starfsaðferðum Gallup. Gallup valdi í rýnihópa með slembiúrtaki úr þjóðskrá skv. viðurkenndum aðferðum félagsvísinda um megindlega aðferðafræði. Til áréttingar komu starfsmenn Reykjavíkurborgar hvergi nærri vali á þátttakendum í rýnihópa, sem ætlað var að sýna þverskurð íbúa í hverfunum á aldrinum 20 til 70 ára og eldri. Umræður og skoðanaskipti í rýnihópum um frumhugmyndir höfðu mikil áhrif á mótun fyrstu hugmynda og stefnu.

Skapandi samráð er samráðsaðferð sem beitt var í borgarhluta 7 en það verkefni var unnið með grunnskólum í Ártúnsholti, Árbæ, Selási og Norðlingaholti. Aðferðum skapandi samráðs var líka beitt á íbúafundum, sjá umfjöllun í greinargerðinni Íbúapátttaka og samráð. Niðurstöður samráðs eru einnig aðgengilegar á heimasíðu hverfisSKIPULAGS, sjá <http://hverfisSKIPULAG.is/samrad/>.

Þrátt fyrir orð bréfitara er hér fullyrt að mikið og vandað samráð hafi verið haft við íbúa í borgarhluta 7 vegna vinnu við hverfisSKIPULAG og að fjölbreyttum aðferðum hafi verið beitt við samráðið til þess að reyna að ná til sem flestra. En alltaf má gera betur og bæta samráðsaðferðir, m.a. byggt á gagnrýni bréfitara. Engu að síður er rétt að ítreka að þrátt fyrir alla viðleitnina getur

samráðsferlið farið fram hjá íbúum af ýmsum óþekktum ástæðum.

Fjölgun íbúða

Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni, Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Sigurgeiri A. Jónssyni og Guðmundi H. Einarssyni.

Í athugasemdum koma fram áhyggjur af því að nú þegar séu einhverjir fasteignaeigendur búnir að útbúa aukaíbúðir, s.s. í bílskúrum og kjöllurum. Af þessu leiði aukin umferð aðila sem ekki eiga heima í hverfinu, bílastæðavandamál og aukið ónæði í barnvænu hverfi.

Svar:

Í skilmálum um fjölgun íbúða segir:

Fjölgun íbúða

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Í greiningum á Ártúnsholti kom fram að mikið er af sérbýlishúsum. Þar er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og mikið af fjögurra og fimm herbergja íbúðum eða um 2/3 hlutar húsakostsins. Aldurshópurinn 35–66 ára er fjölmennur í hverfinu. Lítið er af minni íbúðum sem henta ungum fjölskyldum með börn en líka eldri íbúum sem vilja minnka við sig en búa áfram í hverfinu. Þessi íbúðasamsetning með mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torvelað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast vegna fækkunar skólabarna, en tæp 20% nemenda í skólanum búa utan hverfis. Upp úr þessu eru hugmyndir um aukaíbúðir komnar.

Einnig er vert að taka fram að við gerð skipulagsskilmála hverfisskipulags var m.a. kortlagt hvaða umsóknir byggingar- og skipulagsyfirvöldum hafa verið að berast á síðustu árum og skilmálar hverfisskipulags mótaðir með hliðsjón af því. Umsóknir um heimild til að útbúa aukaíbúð í sérbýlishúsi er meðal algengustu óska sem yfirvöldum berast. Því er lítið svo á að með heimildinni um aukaíbúðir sé bæði verið að bregðast við stöðunni eins og hún raunverulega er í mörgum hverfum borgarinnar, þar sem nú þegar hafa verið innréttaðar aukaíbúðir án heimilda í skipulagi, og helstu óskum íbúa um breytingar á húsnæði sínu. Einnig er rétt að hafa í huga að fasteignaeigendum er í sjálfsvald sett hvort þeir nýta heimildina.

Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni

Mótmælir þéttingu byggðar með því að veita fasteignaeigendum heimild til að byggja smáhýsi á lóð sinni til útleigu.

Svar:

Tillögur um að veita fasteignaeigendum heimild til að byggja smáhýsi á lóð sinni til útleigu eru hvorki í stefnu og áherslum hverfisskipulags í bók I né í skilmálum í bók II í Ártúnsholti, Árbæ eða

Selás. Í skilmálum um þetta segir eftirfarandi:

Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

Guðmundur H. Einarsson

Athugasemd barst á kynningartímanum frá Guðmundi H. Einarssyni. Athugasemdin var í fjórum meginliðum. Þrír fyrstu fjalla um opin svæði á mörkum Árbæjar og Seláss og verður þeim svarað sameiginlega hér fyrir neðan. Síðasta athugasemdin varðar fjölgun íbúða án bílastæða (aukaíbúða).

Opin svæði

Rætt er um opin svæði vestan Fylkisvegjar frá íþróttavelli að Rofabæ, austan Hraunbæjar milli Bæjarháls og Rofabæjar/Selásbrautar og garð við Rofabæ austan við verslunarhús. Bréfitari lýsir ánægju með öll framangreind svæði sem hann telur þrýði af í bænum og varar við miklum umbreytingum á þeim, s.s. hugmyndum um að breyta þeim í geymslusvæði fyrir vinnutæki o.þ.h. Sérstaklega varar bréfitari við að heimilað verði að ganga á garðinn austan við verslunarhús við Rofabæ vegna breytinga sem til stendur að heimila á nærliggjandi mannvirkjum. Er þar væntanlega vísað til heimilda til ofanbygginga á fjölbýlishúsum við Hraunbæ og/eða verslunarhús við Rofabæ og mögulegs rasks sem slíkar framkvæmdir gætu haft á næsta nágrenni.

Fjölgun íbúða án bílastæða

Telur bréfitari margt gott hægt að segja um markmið um að fjölga íbúðum en ekki sé réttlæt看legt að heimila fjölgun íbúða án þess að þeim fylgi bílastæði meðan almenningssamgöngur eru ekki raunhæfari valkostur. Íbúðum hafi þegar verið fjölgað víða í stórum raðhúsum með þeim afleiðingum að gestastæði í götum eru notuð af þeim íbúum.

Svar:

Opin svæði

Eins og kemur fram í athugasemd eru engar fyrirætlunir í hverfisSKIPulagi um að ganga á þessi opnu svæði eða breyta notkun þeirra frá því sem nú er. Þvert á móti má segja að í hverfisSKIPulagi sé skilgreining þeirra sem opin svæði styrkt með afmörkun á hverfisSKIPulagsuppdrætti þar sem tvö af umræddum svæðum eru merkt sem hverfisgarðar og það þriðja sem grænt svæði. Skilmálar hverfisSKIPulags kveða skýrt á um að í hverfisgördum skuli markvisst auka gróður auk þess sem segir í skilmálaeiningu 7.2.11: „Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.“ Þegar og ef til framkvæmda á nálægum húsum kemur þarf að gæta þess að umsvif framkvæmdanna gangi ekki á gæði svæðanna, en slíkt þarf að tryggja í viðeigandi leyfum sem gefin eru út fyrir framkvæmdunum og eru ótengd hverfisSKIPulagi.

Fjölgun íbúða án bílastæða

Hér er vísað í svar að ofan varðandi heimildir til fjölgunar íbúða.

Því má bæta við að í hverfisSKIPulagi er markvisst stefnt að því að styrkja aðra ferðamáta en einkabílinn svo að íbúum sé gert auðveldara að nota bílinn minna, eða jafnvel vera án hans alveg.



Nefna má deilibílastæði sem skilgreind eru í hverfisSKIPULAGI, bættar göngu- og hjólatengingar og bættar aðstæður við stöðvar almenningssamgangna. Hafa þarf í huga að gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða verði hægfara þróun, enda fasteignaeigendum í sjálfsvald sett hvort og hvenær þeir nýta heimildina, og gera má ráð fyrir að ferðavenjur íbúa eigi eftir að breytast á komandi árum og þörfin fyrir bílastæði að minnka samhliða.

Grenndarstöð við Streng

Athugasemdir frá Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Árnýju Þórarinsdóttur og Ragnari Jónssyni, Snæbirni Inga Ingólfssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í fimm athugasemdum sem bárust á kynningartímanum voru gerðar athugasemdir við tillögu um að grenndarstöð í Ártúnsholti sem nú stendur á stórbílastæði við Straum í jaðri hverfisins verði færð á borgargötu við Streng. Helstu rök þeirra sem athugasemdirnar gera eru þau að færsla gámanna inn í hverfið kalli á aukna umferð inni í hverfinu með tilheyrandi ónæði og hættu fyrir skólaborð og aðra gangandi vegfarendur. Einnig að sóðaskapur sé í kringum gámanna og því ekki æskilegt að hafa þá í miðju hverfinu.

Svar:

Í samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg segir að grenndarstöðvar skuli staðsettar á áberandi stöðum, þar sem íbúar og gestir borgarinnar eigi erindi og þar sem aðgengi er gott hvort sem er gangandi, hjólandi eða akandi. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er einnig sett markmið í umhverfis- og auðlindastefnu um að allir íbúar borgarinnar búi í göngufæri við grenndarstöð árið 2030. Með því að færa grenndarstöðina frá stórbílastæðinu við Straum að borgargötunni Streng er stöðin á meira áberandi stað og aðgengi gangandi og hjólandi bætt mikið. Einnig er þá hærra hlutfall íbúa í innan við 500 metra fjarlægð frá grenndarstöðinni. Útlit og umhverfi grenndarstöðvarinnar er svo háð hönnun svæðisins og þeim lausnum sem notast verður við á staðnum.

Litið er svo á að flutningur grenndarstöðvarinnar að borgargötunni Streng sé í samræmi við markmið Reykjavíkur um rekstur grenndarstöðva eins og þeim er lýst í aðalskipulagi og samþykkt um meðhöndlun úrgangs. Þess vegna er ekki gerð breyting á kynntum tillögum hverfisSKIPULAGS um grenndarstöð við Streng.

Stórbílastæði við Straum

Athugasemd frá Árnýju Þórarinsdóttur, Ragnari Jónssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að stórbílastæði við Straum yrði fjarlæggt. Slík stæði væri úrelt hugmynd í skipulagi íbúðarhverfis og að fyrirtæki sem reka stóra atvinnubíla ættu sjálf að geyma þá næturlangt.

Svar:

Samkvæmt tillögum hverfisSKIPULAGS sem kynntar voru 2. febrúar til 17. mars 2019 er gert ráð fyrir að stórbílastæði við Straum verði fjarlæggt. Engar breytingar eru gerðar á þeim tillögum nú.

Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng

Athugasemd frá Þór Austmar, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Ein athugasemd var gerð um staðsetningu deilibílastæða og rafhleðslustöðva við borgargötuna Streng. Taldi sá sem athugasemdina gerði að hugmyndin væri góð að útbúa deilibílastæði og rafhleðslustöðvar en að heppilegra væri að staðsetja slíkt í jaðri hverfisins. Þess háttar starfsemi myndi auka umferð og valda sjónmengun inni í hverfinu.

Svar:

Rekstur deilibíllaleigu er nýr af nálinni á Íslandi og enn sem komið er eru deilibílastæði í borginni frekar fá. Með því að deila bílum er auðveldara fyrir einstaklinga, fjölskyldur, fyrirtæki og stofnanir að eiga færri bíla eða vera án bíls en hafa þó aðgang að bíl þegar þörf er á. Hefðbundinn einkabíll er ekki í notkun nema 5% af tímanum og stendur kyrr í stæði þess á milli. Sýnt hefur verið fram á að deilibílar fækka bílum í umferð en einn deilibíll getur komið í stað 5–20 einkabíla með tilheyrandi hagkvæmni og bættri landnotkun. Ein af lykilforsendum þess að notkun deilibíla aukist og skili þessum jákvæða ávinningi er að útbreiðsla þeirra sé um alla borg og staðsetningin hagkvæm fyrir sem flesta notendur. Með það fyrir augum hefur sú stefna verið mörkuð í hverfisskipulagi að merkja deilibílastæði með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Uppbygging rafhleðslustöðva hefur verið þó nokkur í borginni undanfarin ár, ekki síst í og við miðborgina. Í lofslagsstefnu Reykjavíkurborgar voru settar fram tillögur um að borgin vinni með OR að því að koma upp hleðslustöðvum inni í hverfum borgarinnar til að flýta fyrir orkuskiptum í samgöngum. Líkt og með deilibílastæðin er ein af lykilforsendum fyrir því að slík innviðaupbygging þjóni markmiðum sínum að hún sé í heppilegri fjarlægð frá sem flestum notendum. Þess vegna hefur, líkt og með deilibílastæðin, verið mörkuð sú stefna í hverfisskipulagi að merkja rafhleðslustöðvar með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Hljóðvist

Athugasemdir frá Viktoríu Áskelsdóttur og Ragnari W. Hallbergssyni

Kvartað er undan umferðarhávaða og mengun frá Vesturlandsvegi. Vilja fréfitrarar að hljóðmön verði eflað og bent er á að hljóðmanir nái bara að lóð N1 en þar sé gat. Ítrekað er að hljóðmanir þurfi að vera öflugar og virka bæði sumar og vetur.

Svar:

Varðandi kvartanir vegna umferðarhávaða og loftmengunar í byggðinni næst Vesturlandsvegi er þetta að segja. Á hverfisskipulagupprætti er teiknuð hljóðmön meðfram Vesturlandsvegi. Rof er í þessa línu á lóð N1. Í skilmálum er sérstakur skilmálatexti um hljóðvist þar sem fjallað er ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að beita ýmsum byggingartæknilegum mótvægisáðgerðum til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmálatexti um hljóðvist í skilmálaeiningu 7.1.7.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarpungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi



bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.¹

Önnur atriði

Athugasemd frá Ingólfi Finnbogasyni

Ábending kom fram um að mikil umferð komi inn í hverfið frá Ártúnsbrekkunni um Veiðimannaveg og yfir á Höfðann. Þennan umferðarþunga þurfi að taka úr hverfinu og senda beint inn á Höfðahverfið.

Svar:

Breytingar á vegakerfi inn og út úr Ártúnsholti frá stofnbrautum er utan verksviðs hverfisSKIPULAGS. Ábendingunni hefur verið komið til samgöngustjóra til skoðunar.

Athugasemd frá Viktoríu Áskelsdóttur

Bréfritari vill minnka umferð um Straum og setja upp hraðahindranir til móts við bensínstöð N1 og bæta öryggi með úrbótum við gangbrautir.

Óskar eftir því að íbúar í Ártúnsholti fái frítt á Árbæjarsafn.

Svar:

Ofangreind atriði eru ekki hluti af hverfisSKIPULAGI. Athugasemdunum er vísað til samgöngustjóra og Borgarsögusafns.

Athugasemd frá Bryndísi Magnúsdóttur og Birni H. Sigurðssyni

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að aspir á grænu svæði milli Bleikju- og Birtingakvísar væru lækkaðar eða fjarlægðar og nýr lægri gróður settur í staðinn. Trén væru orðin risavaxin og farin að varpa skugga á lóðir auk þess sem óþrifnaður væri af þeim á haustin þegar þau felldu laufin.

Svar:

Athugasemdin hefur ekki að gera með efni hverfisSKIPULAGS. Athugasemdinni verður beint til skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði sem hefur með málið að gera.

Athugasemd frá Lovísu Hallgrímsdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum varðandi bílastæði við leikskólann sem stendur við

¹ Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

Bleikjukvísl 10. Engin stæði eru innan lóðar leikskólans en skv. eldra deiliskipulagi hefur skólinn afnot af 12 stæðum við Bleikjukvísl og 8 stæðum við Streng. Leikskólinn hefur full not fyrir öll núverandi stæði skv. Því sem fram kemur í athugasemdinni. Spurt er hvort stæðum sem leikskólinn hefur afnot af muni fækka í hverfisskipulagi.

Svar:

Ákvæði um afnot Regnbogans leikskóla af 12 bílastæðum í Bleikjukvísl og 8 stæðum við Streng yfirferast í skilmála hverfisskipulags. Ákvæði um það má finna undir skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur í skilmálaeiningum 7.1.8 og 7.1.6. Því verður ekki um fækkun bílastæða að ræða sem leikskólinn hefur afnot af.

Athugasemd frá Ingibjörgu Tómasdóttur

Ein athugasemd barst á kynningartímanum um hjólreiðar við Streng þar sem lýst var áhyggjum af hraðri umferð hjólandi vegfarenda á göngustíg við Streng, sérstaklega við leiksvæði í Álakvísl. Spurt er hvort ekki megi beina hjólreiðamönnum af gangstíg yfir á sjálfa götuna.

Svar:

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir nýjum hjólastígatengingum í gegnum hverfið meðfram Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að við borgargötu (t.d. Streng) skuli gert ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu og að tekið sé mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými segir jafnframt að unnið sé í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar og aftur vísað í leiðbeiningar um hönnun fyrir hjólreiðar en þar er m.a. að finna upplýsingar um viðmiðunarbreydd hjólastíga og hvar æskilegt er að aðskilja stíga gangandi og hjólandi vegfarenda. Ekki er talin ástæða til að bregðast við athugasemdinni með breytingum frá kynntu hverfisskipulagi.

Athugasemd frá Halldóru Sveinsdóttir

Mótmælir uppbyggingu á reit Þ73.

Svar:

Umræddur reitur Þ73 er svæði norðan Stekkjarbakka og er utan við hverfisskipulag í borgarhluta 7.

Athugasemd frá Sigurgeiri A. Jónssyni

Bréfitari, sem er íbúi í Kvíslunum, telur að framsetning hverfisskipulagsins brjóti í bága við aðalskipulag fyrir m.a. Ártún, Árbæ og Selás vegna fjölgunar íbúða í hverfinu.

Svar:

Vinna við hverfisskipulag er í samræmi við ákvæði um hverfisskipulag í skipulagslögum nr. 123/2013 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sjá einnig ítarlega umfjöllun í svörum við ábendingum Skipulagsstofnunar fyrir neðan.

Bréfitari gerir athugasemd við að á grænu svæði milli Birtinga- og Bleikjukvíslar verði leyft að byggja fjölbýlishús.



Svar:

Lagt er til að fallið verði frá áformum um fjölbýlishús á svæðinu og þannig komið til móts við óskir meirihluta þeirra íbúa sem tjáðu sig um þetta einstaka mál. Jafnframt er lagt til að svæðið verði óbreytt sem opið svæði í samræmi við aðalskipulagið. Á lagfærðum hverfisskipulagsuppdraetti fyrir Ártúnsholt dags. 12.09.2019 er svæðið því sýnt sem opið svæði án byggingarreits. Jafnframt hafa skilmálar fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. verið lagfærðir og svæðið fest í sessi sem opið svæði.

Bréfitari mótmælir því að hægt verði að skipta einbýlishúsum upp í tvær íbúðir og það verði mikil ítrodsla að leyfa byggingu smáhýsa á „lófastórum lóðum“.

Svar:

Vísað í svar um fjölgun íbúða.

Bréfitari gerir þéttingu byggðar í Hyljunum að umtalsefni og telur að það sé algjört taktleysi að leyfa þriðju hæðina ofan á húsaraðir án þess að gera nánari grein fyrir því.

Svar:

Bréfitari er hlynntur því að heimilað verði að byggja nýjar íbúðir og/eða breyta núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðir. Hann er hins vegar mótfallinn því að heimila hækkun á tveggja hæða húsum upp í þrjár hæðir. Þessi skoðun er ekki rökstudd frekar.

Í tillögum fyrir Hyljina er hækkun húsa m.a. rökstudd með betri nýtingu svæðisins en það er nú vannýtt með mikið af bílastæðum. Í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir segir: „Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningaskjal hverfisskipulags.“ Einnig er vísað í skilmála um útfærslu lóða. Þar segir að heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.“ Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

Skuggavarp vegna ofanábyggingar hefur verið skoðað, sjá kort í skilmála 7.1.9. Óverulegt skuggavarp er á nágrannabyggðina við Blöndukvísl og Fiskakvísl. Mest skuggavarp er á Höfðabakkann.

Bréfitari telur að skólar verði mun setnari ef þessi fjölgun íbúða gengur eftir og telur að engin aðstaða sé til að stækka skóla frá því sem nú er.

Svar:

Samkvæmt upplýsingum frá Ártúnsskóla eru 190 nemendur í skólanum í dag. Það er fimm nemendum fleira en var 2016. Hluti þessara 190 nemenda eða um 20% koma úr öðrum hverfum eins og Árbæjarhverfi og víðar, bæði vegna þess að skólinn er vinsæll og að pláss er í skólanum. Samkvæmt spá Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að nemendum fækki niður í rúmlega 160 árið 2021 og að sú fækkun haldi áfram vegna aldursræðningar og að því gefnu að ekki verði endurnýjun og/eða íbúum fjöldi og þá sérstaklega börnum á grunnskólaaldri. Segja má að íbúðargerðir í Ártúnsholti séu óhagstæðar hvað varðar nýtingu á skólahúsnæðinu en í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og samanstanda um 2/3 húsakostsins af fjögurra og fimm herbergja íbúðum og eru aldurshóparnir 35–66 ára fjölmennir. Þessi íbúðasamsetning með

mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torveldað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast.

Bréfitari telur að það sé ekki nauðsynlegt að byggja upp flókið kerfi hjólastíga í hverfi þar sem hámarkshraði umferðar er 30 km/klst. og leggur til að hægt sé að útbúa svæði í götu fyrir hjólafólk.

Svar:

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir nýjum hjólastígum meðfram borgargötunni Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Hámarkshraði við þessar götur er að mestu 50 km/klst. en 30 km/klst. á hluta Strengs. Markvisst hefur verið unnið að því undanfarin ár að byggja upp aðgreinda hjólastíga í borginni í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar. Markmiðið er að gera hjólreiðar að fýsilegum kosti fyrir sem flesta með því að bæta aðstæður og umhverfi til hjólreiða. Undanfarin ár hefur hlutur hjólandi vegfarenda í Reykjavík aukist jafnt og þétt. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu á borgargötum í þéttri byggð og/eða við hverfiskjarna. Því má gera ráð fyrir að endanleg hönnun hjólastígs við Streng taki mið af því, sérstaklega inni í hjarta hverfisins í kringum fyrirhugað hverfistorg.

Bréfitari mótmælir því að stæði fyrir flutningabifreiðar og vinnuvélar sé lagt niður.

Svar

Í samráði hverfisskipulags, bæði í Ártúnsholti og öðrum hverfum borgarhlutans, komu fram óskir frá íbúum um að stórbílastæði væru fjarlægð. Borgaryfirvöld líta svo á að slík bílastæði samræmist illa íbúðarbyggð. Þau eru gjarnan nýtt sem geymslsvæði fyrir stærri og minni bíla, hjólhýsi eða annars konar eftirvagna. Oft verður af þessu sóðaskapur og jafnvel mengun þegar illa farin ökutæki eru geymd á stæðunum í lengri tíma. Litið er svo á að stórar vinnuvélar og flutningabifreiðar eigi að geyma á vinnusvæðum og/eða athafnarýmum þess konar starfsemi en ekki innan íbúðarbyggðar.

Bréfitari telur ekki tækt að festa grenndarstöð miðlægt í hverfi; telur það óþarfi þar sem núverandi stöð sé á góðum stað og einnig auðvelt að fara með rusl í endurvinnslustöð Sorpu sem er staðsett neðan við Ártúnsholtið við Sævarhöfða.

Svar:

Vísað í svar um grenndarstöðvar fyrir ofan.

Bréfitari vill að horfið verði frá þeirri hugmynd að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveginn og láta hugmyndir um að friða Elliðaárdalinn ganga í gegn.

Svar:

Engar hugmyndir/tillögur eru um að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveg í tillögu að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt sem kynnt var á sýningunni í borgarbókasafninu í Árbæ 3. febrúar til 17. mars.

Varðandi Elliðaárdalinn er þetta að segja: Hverfisskipulagið nær ekki yfir á Elliðaárdalinn líkt og hann er skilgreindur í aðalskipulagi. Afmörkun dalsins sem borgargarðs var skilgreind af starfshópi hjá Reykjavíkurborg sem skilaði tillögu til borgarráðs fyrir nokkrum árum. Elliðaárdalur sem borgargarður og sérstaks deilskipulagssvæðis er skilgreindur á sérstökum uppdrætti og mörk hverfisskipulags bæði í Árbæ og Breiðholti taka mið af því. Á meðfylgjandi myndi eru sýnd mörk

hverfisskipulags í borgarhluta 7.



Bréfitari ýjar að því að málsmeðferðin sé ekki í samræmi við lög.

Svar:

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags sem heimilt er að gera í þegar byggðum hverfum þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þær auknu byggingarheimildir sem setja má í hverfisskipulagi með almennum skilmálum samsvari nokkurn veginn þeim heimildum sem veita megi í dag með grenndarkynningu á byggingarleyfi á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag eða grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Hverfisskipulagið var auglýst samkvæmt 5. mgr. 37. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveðið er á um í skipulagslögum og stjórnslöðum nr. 37/1993. Hverfisskipulagið er í samræmi við þau meginmarkmið og stefnur sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 kveður á um.



Ábendingar Skipulagsstofnunar

Ábendingar Skipulagsstofnunar koma fram í bréfi dags. 29. mars 2019. Í inngangi bréfsins eru talin upp þau skipulagsgögn og fylgirit sem Skipulagsstofnun hefur tekið til skoðunar. Eftirfarandi er bein tilvitnun.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið hluta auglýstra gagna til að skapa sér mynd af efninu, en ekki farið nákvæmlega yfir öll gögnin. Yfirferðin hefur fyrst og fremst beinst að dæmum um þær skipulagsáskvarðanir sem verið er að taka, og taka ábendingar stofnunarinnar mið af því. Því geta ábendingar sem varða tiltekin dæmi átt við almennt eða við fleiri staði í hverfisskipulagstillögunum. Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá skrifleg viðbrögð við neðangreindum ábendingum. Stofnunin er fús til að skýra frekar ábendingar sínar á fundi sé þess óskað.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum Skipulagsstofnunar hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar Skipulagsstofnunar birtar orðréttar undir upphaflegri fyrirsögn og undirfyrirsögn og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Almennt um framsetningu stefnu og skilmála

Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í endanlegum gögnum verði skýrari skil á milli hugmynda um framkvæmdir sem eftir er að útfæra nánar og bindandi skilmála eða heimilda til framkvæmda. Þá þarf í einhverjum tilvikum að lagfæra orðalag eða skýra nánar hvað felst í einstökum skilmálum og eins telur stofnunin að lagfæra megi framsetningu. Þá telur stofnunin að skýra þurfi gildi leiðbeininga, eða færa mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála og rökstyðja þurfi betur niðurstöður umhverfismats.

Við yfirferð gagna hafði stofnunin í huga að í tilviki hverfisskipulags eru hagsmunaaðilar fyrst og fremst fasteignaeigendur á svæðinu, en ekki stórir byggingaraðilar, og að framkvæmdir á grundvelli þess geta náð yfir áratugi. Nauðsynlegt er því að upplýsingar og skilmálar séu settir fram á skýran og aðgengilegan hátt og að ekki leiki vafi á um túlkun þeirra til framtíðar.

Svar:

Orðalag og framsetning í öllum skipulagsgögnum hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hafa verið yfirfarin og lagfærð og leitast við að gera skýrari út frá ábendingum Skipulagsstofnunar. Gögn sem hafa verið yfirfarin og lagfærð eru:

- Hverfisskipulagsuppdráttur, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Almenn greinargerð – Bók I, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Skipulagsskilmálar – Bók II, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Leiðbeiningar hverfisskipulags, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019

Gildi og samþykktarferli leiðbeininga hefur verið skýrt í bók I fyrir öll þrjú hverfin, sjá umfjöllun fyrir neðan undir fyrirsögninni **Leiðbeiningar**.



Leiðbeiningar og skilmálar hafa verið yfirfarnir út frá ábendingum fyrir ofan um að færa þurfi „mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála“. Í þessari vinnu hefur sérstaklega verið horft til þeirrar meginreglu að í skilmálum komi fram fyrirmæli og skilyrði en í leiðbeiningum sé ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði og skýringar á því hvernig útfæra megi skilmála og stefnu borgaryfirvalda um mikilvæg skipulagsatriði hverfisSKIPULAGS. Leiðarljósið er að leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Atriði sem túlka má sem skilyrðandi hafa verið færð yfir í skilmála og orðanotkun löguð. Þær leiðbeiningar sem hafa fengið sérstaka skoðun eru: Fjölgun íbúða, Svalir og útlitsbreytingar, Þakbreytingar, Einbýlishús, Parhús og raðhús og Fjölbýlishús án lyftu ásamt Starfsemi í íbúðabyggð. En í nokkrum þessara leiðbeininga fundust við rýni fyrirmæli og skilyrði sem betur áttu heima í skilmálum, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Umhverfismat fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hefur verið yfirfarið og lagfært út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og niðurstöður rökstuddar, sjá umfjöllun neðar og í kafla 6 í bók I fyrir öll þrjú hverfin.

Við lagfæringu á gögnum hverfisSKIPULAGS hefur sérstaklega verið horft til þess að upplýsingar og skilmálar séu bæði skýrir og aðgengilegir fyrir íbúa og hagsmunaaðila í hverfunum til að ekki leiki vafi á um túlkun í framtíðinni.

Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG

Á bls. 4 í bók I fyrir Ártúnsholt er hverfisSKIPULAG t.d. skilgreint svo: „Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu.“ Þessi setning lýsir því hvernig Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með stjórnþækið hverfisSKIPULAG, en felur ekki í sér skilgreiningu á hugtakinu hverfisSKIPULAG eins og það er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Í ljósi þess að Reykjavíkurborg er í vinnu sinni að hverfisSKIPULAGI að gefa verkfærinu hverfisSKIPULAG annað umfang og inntak en skilgreining hugtaksins samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð felur í sér, er mjög mikilvægt að skýrt sé skilið á milli mismunandi skilgreininga á hugtakinu hverfisSKIPULAG annarsvegar samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð og hinsvegar eins og Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með þetta stjórnþæki. Yfirfara þarf gögnin m.t.t. þess að skýra þetta.

Svar:

Framsetning á hugtakinu hverfisSKIPULAG hefur verið yfirfarin og lagfærð samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar. Texti um hverfisSKIPULAG í mynd á bls. 4 í bók I fyrir öll hverfi hefur verið lagfærður og samræmdur út frá því hvernig hugtakið er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð. Orðskýringum í kafla 7 í bók I hafa verið lagaðar í samræmi við þetta sem og önnur notkun á hugtakinu í öllum gögnum hverfisSKIPULAGS, dags. 12.09.2019, sjá fyrir neðan.

HverfisSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.²

² Þessi skilgreining er tekin orðrétt úr 1.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.



Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskyldu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.³

Skilgreiningin fyrir ofan er úr Skipulagsreglugerð 90/2013 og er samhljóða henni.

Fyrir neðan er orðskýring á því hvernig Reykjavíkurborg er að vinna með hugtakið.

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.⁴

Samræmi hverfisskipulagstillagna við aðalskipulag

Stefna fyrir hverfin

Æskilegt er að skýrara samband sé í skipulagsgögnunum við stefnu og ákvæði aðalskipulags, bæði almennrar stefnu/ákvæða aðalskipulagsins og þess sem sérstaklega gildir samkvæmt aðalskipulagi um viðkomandi hverfi/hverfishluta.

Þá þarf að gæta þess að skýrt sé hvenær aðeins er verið að setja fram hugmyndir um framkvæmdir sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, sem dæmi má nefna nýjar gönguleiðir yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka.

Svar:

Stefna hverfisskipulags er sett fram á hverfisskipulagsupprætti og í almennri greinargerð í bók I fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Í köflum 1 til 6 í þessari bók er farið yfir það hvernig stefna og skilmálar hverfisskipulags byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfanna ásamt því hvernig helstu niðurstöður samráðs eru notaðar við að móta stefnu og framtíðarsýn fyrir hverfin.

Í ljósi athugasemda Skipulagsstofnunar fyrir ofan hefur framsetning og orðalag verið yfirfarið og það lagað til þess að tengja stefnu hverfisskipulags betur við aðalskipulagið þar sem það var óskýrt. Sérstakar lagfæringar hafa verið gerðar á kafla 3 og 5 fyrir öll þrjú hverfin. Í kafla 3 er farið yfir forsendur og greiningu hverfisskipulags í einstökum hverfum. Í kafla 5, sem fjallar um stefnu og helstu áherslur hverfisskipulags í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur framsetning og orðanotkun verið lagfærð með það að markmiði að tengja betur saman stefnu og ákvæði í aðalskipulagi og stefnu hverfisskipulags, sem skilmálar byggjast á.

Sérstaklega hefur verið farið yfir og skilið á milli stefnu sem byggist á aðalskipulagi og hugmynda um framkvæmdir, t.d. um undirgöng undir Vesturlandsveg. Í lagfærðri útgáfu hverfisskipulags er

³ Viðfangsefni hverfisskipulags er tekið úr 5.3.3.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.

⁴ Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 7. Skilgreiningar og lykilhugtök, 12. september 2019.



tekið fram að ekki sé gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu. Gerð er grein fyrir þessu í hverfisskipulagi í Ártúnsholti í Almennri greinargerð í Bók I.⁵

Fjölgun íbúða

Í dag eru 2962 íbúðir í þeim þremur hverfum sem hverfisskipulagstillögurnar fjalla um. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölgun um 440 íbúðir í borgarhluta 7, þar af 200 við Bæjarháls og 240 á sérstökum þéttingarsvæðum, auk þéttingarmöguleika sem komi til við gerð hverfisskipulags. Í hverfisskipulagstillögunum þremur er heimiluð fjölgun íbúða um allt að 2100 íbúðir. Þótt einungis megi ætla að hluti þessara heimilda verði nýttur þá er hér um stórt skref að ræða.

Svar:

Tölur um fjölgun íbúa skv. tillögu að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hafa verið yfirfarnar í ljósi talna sem koma fram í bréfi Skipulagsstofnunar. Í auglýstri tillögu voru tilgreindar heimildir fyrir 604 nýjum íbúðum og 1041 aukaíbúð þar sem heimilað er að skipta stórum sérþýlishúsum upp, auk 84 íbúða á þróunarsvæðum, eða samtals 1729 íbúðir.

Í rýni og lagfæringum á hverfisskipulagi í hverfunum þremur hafa allar tölur um fjölgun íbúða verið yfirfarnar. Samkvæmt nýrri talningu eftir lagfæringu lækka tölur um fjölgun íbúa nokkuð eða niður í 1513 íbúðir, sem skiptast þannig:

Hverfi	aukaíbúðir	nýjar íbúðir	Heildarfjöldi
7.1. Ártúnsholt	234	49	283
7.2. Árbær	217	316	533
7.3. Selás	553	144	697
Samtals	1004	509	1513

Íbúðir á þróunarsvæðum, sem er eitt í Borgarhluta 7 (7.3.13), eru ekki taldar með. Íbúðir í nýsamþykktu deiliskipulagi við Bæjarháls (7.2.10), þar sem áætlaðar eru 220 íbúðir, og íbúðir við Hraunbæ fyrir aldraða (7.2.1), þar sem eiga að vera 60 íbúðir, eru heldur ekki taldar með í tölum um fjölgun íbúða í hverfisskipulagsáætlunum.

Varðandi samsvörun milli tillagna hverfisskipulags og aðalskipulags um fjölgun íbúða er vísað í ábendingar Skipulagsstofnunar og svara deildarstjóra aðalskipulags fyrir neðan.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að í hverfisskipulagi verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir).

Skipulagsstofnun telur að betur þurfi að fara yfir samsvörun svo víðtækra uppbyggingarmöguleika eins og lagðir eru til í hverfisskipulagstillögunum þremur við gildandi aðalskipulag. Jafnvel verði að gera breytingu á aðalskipulagi til að rúma svigrúm til uppbyggingar af þessu tagi, ekki síst í ljósi þess að sambærilegir þéttingarmöguleikar eru í skoðun fyrir önnur hverfi borgarinnar.

Í því sambandi þarf að hafa í huga framangreind ákvæði aðalskipulagsins um „minniháttar uppbyggingu“. Ennfremur telur stofnunin þessa nýju nálgun, sem felur í sér svo víðtæka uppbyggingarmöguleika, kalla á að sett sé fram afdráttarlaus stefna um hvernig stendur til að vakta

⁵ Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 5. Stefna og helstu áherslur. Vistvænar samgöngur, 12. september 2019.



Þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfunum og hvernig brugðist verði við ef áhrifin af íbúðafjölguninni verða neikvæð. Hafa þarf í huga að unnt þarf að vera að fylgjast með að til lengri tíma sé áfram til staðar heilbrigð blanda ólíkra íbúðarstærða og íbúðargerða í hverfinu og einnig kann að verða tilefni til þess að breyta slíkum tiltölulega opnum uppbyggingarmöguleikum síðar, ef aðstæður breytast. Skipulagsstofnun telur að Reykjavíkurborg þurfi við afgreiðslu hverfisskipulagsins nú að hafa þetta í huga og byggja inn viðeigandi ákvæði í hverfisskipulagið um vöktun og viðbrögð við niðurstöðum vöktunar.

Svar:

Varðandi ábendingu um að vakta þurfi þróun íbúa í hverfum sem nefnd er hér fyrir ofan er vísað til umfjöllunar aftast í þessari greinargerð undir fyrirsögninni Umhverfismat og vöktun.

Eftirfarandi er svar frá Haraldi Sigurðssyni, skipulagsfræðingi og deildarstjóra aðalskipulags, um heimildir um íbúðarbyggð og fjölgun íbúða í AR2010–2030 og samræmi við hverfisskipulagstillögur í borgarhluta 7.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á *afmörkuðum* reitum þar sem uppbygging nær til 50 íbúða eða fleiri og þá almennt miðað við almennar íbúðir (viðmið 120 m²). Heildarstefna um íbúðarbyggð sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin, nær þannig ekki til reita sem telja 49 íbúðir eða færri eða sambærilega uppbyggingu smáíbúða (sérhæfðra íbúða fyrir ákveðna hópa).⁶ **Stefna aðalskipulagsins nær þannig almennt ekki til minniháttar uppbyggingar sem ákveðin er á smærri reitum, samkvæmt ákvörðunum í deiliskipulagi og/eða hverfisskipulagi, né til hægfara fjölgunar íbúða á stærra svæði sem er til komin vegna umbreytingar núverandi húsnæðis, hvort sem það er innan íbúðarbyggðar, á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum og öðrum þeim svæðum þar sem íbúðir geta verið heimilar.**⁷

Tilgangurinn með því að tilgreina alla stærri byggingarreiti á aðalskipulagsstigi er að auðvelda yfirsýn borgaryfirvalda með uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, t.d. fjölgun íbúða í einstökum hverfum, jafnframt því að gefa íbúum og hagsmunaaðilum nánari upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu strax á aðalskipulagsstiginu. Uppbygging almennra íbúða (fjölskylduíbúða) getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra þjónustupætti og kröfur til nærumhverfisins. Uppbygging almennra íbúða, innan gróinna hverfa, hefur enn fremur áhrif á umferð og samgöngur. Það er því mikilvægt að hafa góða yfirsýn yfir öll stærri uppbyggingarverkefni vegna íbúðarhúsnæðis. Horft til áhrifa á hverfissamfélagið gildir þetta síður um smáíbúðir, þ.e. einstaklingsíbúðir (stúdíóíbúðir), nemendaíbúðir og þjónustuíbúðir, hjúkrunarrými og aðrar sérhæfðar íbúðir fyrir eldra fólk, sem stundum rísa á svæðum sem ekki eru hluti hins hefðbundna íbúðarhverfis. Almennar heimildir í deiliskipulagi um gerð allt að 50 aukaíbúða, innan veggja núverandi íbúðarhúsnæðis án þess að til aukningar byggingarmagns komi, hafa líklega mun minni áhrif á nærumhverfið og hverfissamfélagið en bygging 50 almennra íbúða á afmörkuðum reit í einstöku byggingarverkefni. Áhrif af byggingu slíkra aukaíbúða geta vissulega

⁶ Sjá eftirfarandi skilgreiningu í kaflanum Landnotkun, bls. 204-205: „Gerð er grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar í kaflanum *Borgin við Sundin* (sjá mynd 13) og í köflunum um einstaka borgarhluta. Ekki er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m² að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis. Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekar þéttlingarmöguleikar innan íbúðarsvæða. Í *Skipulagi borgarhluta* er gerð grein fyrir núverandi og fastmótaðri íbúðarbyggð. Í fastmótaðri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Og enn fremur neðanmálgrein við töflu á mynd 13 (með breytingu. 2016): „Byggingarreitir með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.“

⁷ Undantekning frá þessu er þó skilgreining stærri miðsvæða (s.s. Múlar-Suðurlandsbraut, Skeifan) þar sem sýnt var að fjölgun íbúða gæti orðið veruleg, bæði með stærri uppbyggingarverkefnum (yfir 50 íbúðir) og hægfara umbreytingu núverandi atvinnuhúsnæðis.



orðið einhver, t.d. vegna umferðar og bílastæðamála, en að jafnaði koma þau fram á löngum tíma. Það er heldur ekki raunhæft og ekki skynsamlegt að setja of bindandi og nákvæma stefnu um byggingu íbúðarhúsnæðis í aðalskipulagi. Slík nálgun gæti leitt til stöðugra breytinga á skipulaginu vegna minniháttar uppbyggingar og breytinga á deiliskipulagi. Það má vera að stefna gildandi aðalskipulags sé jafnvel of nákvæm í þessu tilliti og spurning hvort „stærri“ byggingarreitir ættu að miðast við 100 íbúðir í stað 50 íbúða eða jafnvel að bindandi viðmið um fjölgun íbúða fari eftir skólahverfum eða öðrum stærri heildum í stað einstakra afmarkaðra byggingarreita (sbr. mynd 13).

Hversu bindandi eða nákvæm sem stefna aðalskipulags er varðandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, breytir það þó ekki því að á hverjum tíma þarf að skapa góða yfirsýn yfir fjölgun íbúða í sveitarfélaginu, hvort sem um almennar fjölskylduíbúðir er að ræða, smáíbúðir, sérhæfðar íbúðir eða aukaíbúðir. Það er til dæmis mikilvægt að átta sig á mögulegri fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis og hvort það geti haft veruleg áhrif á eftirspurn eftir nýju íbúðarhúsnæði. Krafa til sveitarfélaga um gerð húsnæðisáætlana getur tryggt að betri yfirsýn sé ávallt til staðar. Breytt landslag á húsnæðismarkaði og örari breytingar á húsnæðisþörfum til framtíðar kalla enn fremur á reglubundnara endurmat á íbúðarþörfinni og mögulega hvernig stefna um íbúðarhúsnæði er sett fram í aðalskipulagi.

Í fyrirhugaðri breytingu á AR2010–2030 (sjá aðalskipulag.is) er varðar stefnu um íbúðarbyggð verður m.a. fjallað um þetta, bæði varðandi greiningu á húsnæðisþörfinni eftir félagshópum og hvort skynsamlegt sé að breyta framsetningu og viðmiðum um fjölgun íbúða. Þar verður horft sérstaklega til gerð hverfisskipulags í borginni og hvaða viðbótarmöguleikar eru til staðar innan hverfanna til að mæta húsnæðisþörfum framtíðarinnar og hversu mikil áhrif slík hægfara fjölgun innan þeirra getur haft á heildarmyndina. Hér verður þó að hafa í huga að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Einnig þarf að líta til þess að fjölgun um 49 íbúðir á einstökum reit innan gróins hverfis gerir kannski ekki mikið meira en það að stemma stigu við „þynningu“ sem annars á sér stað í viðkomandi hverfi, með minnkandi meðalstærð fjölskyldna. Hverfisskipulagið er þess eðlis að það nær til heildstæðra skólahverfa og því yrði möguleg fjölgun íbúða samkvæmt því aldrei sett fram með sambærilegum hætti og nú er gert á mynd 13 í gildandi aðalskipulagi, þ.e. hverfin í heild yrðu ekki afmörkuð sem sérstakir byggingarreitir. Raunhæfara er að setja fram lauslega áætlun um hversu mikið íbúðum getur fjölgað innan einstakra hverfa, annars vegar nýjar íbúðir á litlum reitum innan hverfanna og hins vegar fjölgun smáíbúða vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Slíkar tölur yrðu ekki bindandi en til viðmiðunar þegar lagt er mat á heildarþörf nýs íbúðarhúsnæðis. Í samhengi við fyrirbyggjandi tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási mætti t.d. áætla að til ársins 2030 gæti nýjum íbúðum innan Ártúnsholts fjölgað um 49 (Nethyl-Stangarhyl), auk þess sem við bættust um 50 aukaíbúðir vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Ekki er raunhæft að ætla að almennar heimildir um aukaíbúðir verði fullnýttar á skömmum tíma og aðeins lítill hluti kæmi til framkvæmda innan tímaramma gildandi aðalskipulags. Það er hins vegar mikilvægt að mögulegt sé að skilgreina slíkar heimildir í deili- og hverfisskipulagi, óháð stífum römmum aðalskipulags, til að hvetja til betri nýtingar núverandi húsnæðis (draga úr kolefnisspori uppbyggingar) og stemma stigu við félagslegri þynningu innan hverfanna.

Sú fjölgun íbúða sem reiknað er með í tillögum að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás er innan þeirra bindandi ramma sem aðalskipulagið setur.⁸ Enginn einstakur byggingarreitur telur fleiri en 49 íbúðir og verulegur hluti fjölgunar er vegna möguleika á

⁸ Sjá í neðanmálgrein hér að framan. Áætluð fjölgun íbúa og íbúða í borgarhluta 7 sem sett er fram er í B-hluta er ekki hluti af bindandi stefnu aðalskipulagsins og til upplýsingar um mögulega uppbyggingu miðað við fyrirbyggjandi áform. Við gerð aðalskipulags lá vissulega fyrir að mögulegt væri að þetta víða á smærri reitum (minna en 49 íbúðir) og fjölga íbúðum innan núverandi húsnæðis, enda tekið sérstaklega fram að þéttingarmöguleikar væru skoðaðir frekar í deili- og hverfisskipulagi.



aukaíbúðum í núverandi íbúðarhúsum, með og án viðbyggingar, víðs vegar um hverfin.⁹ Slíkar heimildir verða aðeins nýttar á mjög löngum tíma og verða seint fullnýttar í öllum húsum. Möguleikar á nýjum almennum íbúðum á afmörkuðum byggingarreitum (undir 49 íbúðum) er einkum að finna á verslunar- og þjónustusvæðum og miðsvæðum sem eru skilgreind innan hverfanna og heimilar aðalskipulagið íbúðarhúsnæði á viðkomandi svæðum. Ef allar mögulegar heimildir eru lagðar saman þá gæti fjölgað um 1513 íbúðir í hverfunum þremur, þar af eru 1004 íbúðir tilkomnar vegna möguleika á aukaíbúð (50 m² eða minni) sem útbúin er innan núverandi íbúðarhúsnæðis og/eða að hluta með viðbyggingu. Þessir útreikningar í hverfisskipulaginu undirstrika fyrst og fremst þá fræðilegu möguleika sem felast innan núverandi byggðar, að nýta betur land og húsnæði með hægfara þéttingu, en gefa einnig tilefni til þess að betur verði fjallað um slíka uppbyggingu í meginstefnu aðalskipulagsins um íbúðarbyggð.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ eru skilgreind tvö „athugunarsvæði“. Annað þessara svæða er skilmálaeining 7.2.15 sem tekur til opins svæðis milli Höfðabakka og Rofabæjar. Um hana er sagt í hverfisskipulagstillögunni að þar sé gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð fyrir 30–50 íbúðir í sérstöku deiliskipulagi. Svæðið er jafnframt merkt inn á hverfisskipulagsupprátt. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessu svæði í aðalskipulagi og þarf því að taka út umfjöllun um þessar hugmyndir.

Svar:

Svæði merkt 7.2.15 milli Höfðabakka og byggðarinnar í Árbæ hefur verið breytt í lagfærðum gögnum hverfisskipulags fyrir Árbæ í samræmi við ábendingu Skipulagsstofnunar. Á hverfisskipulagsupprátti, í almennri greinargerð og skilmálum fyrir Árbæ, breytt 12.09.2019, er svæðið sýnt sem opið svæði í samræmi við aðalskipulag.

Afmörkun hverfisskipulagssvæða

Ekki er samræmi í framsetningu milli hverfa hvað varðar svæði fyrir sjálfstæðar deiliskipulagsáætlanir:

Í Ártúnsholti er þéttingarsvæði fyrir 50 íbúðir utan afmörkunar hverfisskipulagsins. Í Árbæ eru tvö þéttingarsvæði innan afmörkunar hverfisskipulagssvæðis en þó ekki mörkuð stefna um þau í hverfisskipulagstillögunni; reitur 7.2.10 þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag við Bæjarháls, og reitur 7.2.1, þar sem fyrir liggur nýlegt deiliskipulag. Þessi svæði eru sýnd „auð“ á hverfisskipulagsupprátti og engir skilmálar um þau í bók 2. Í Selási er þéttingarsvæði fyrir 20 íbúðir við Brekknaás innan afmörkunar hverfisskipulagsins. Að mati Skipulagsstofnunar eiga þessir reitir að vera utan afmörkunar hverfisskipulags. Ennfremur skarast skipulagssvæði hverfisskipulags Seláss við deiliskipulag opins svæðis við Suður-Selás og Norðlingaholt.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Árbæ er skilmálaeining 7.2.7 við Rofabæ 102 merkt sem svæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, en er engu að síður hluti af hverfisskipulagstillögunni. Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem falla mun úr gildi við gildistöku hverfisskipulagsins. Þá verða allar leyfisveitingar á reitnum í reynd að bíða þar til gengið hefur verið frá breytingu á hverfisskipulaginu með nýju deiliskipulagi fyrir reitinn. Skipulagsstofnun telur þetta óheppilega leið og að fyrir þurfi að

⁹ Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús: Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. **Aðalíbúð:** Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin. **Séríbúð:** Íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. **Smáíbúð:** Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

liggja afdráttarlaus þörf á því að fella úr gildi deiliskipulag reitsins án þess að ný skipulagsákvæði hafi verið mótuð fyrir hann.

Svar:

Við afmörkun hverfisskipulagssvæða er beitt þeirri aðferð að skipta hverfi sem afmarkað hefur verið upp í skilmálaeiningar en hver skilmálaeining fær að öllu jöfnu sameiginlega skilmála.¹⁰ Þessi svæði eru alla jafna gróin hverfi með eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar verða úr gildi með samþykkt hverfisskipulags. Á þessu eru þó tvær undantekningar en það er á þróunarsvæði hverfisskipulags og á svæði með nýlegt deiliskipulag. Þetta eru svæði sem hafa fengið afmörkun og númer í skipulagsgögnum en eru ekki hluti af skilmálum hverfisskipulags:

Þróunarsvæði hverfisskipulags – utan hverfisskipulags.

Svæði þar sem ætlunin er að gera sérstakt deiliskipulag. Ástæðan er að svæðið er sérstakt og/eða með skipulagsvandamál sem betur hentar að fjalla um í hefðbundnu deiliskipulagi. Þessi svæði eru tilgreind á uppdrætti og í skilmálum sem þróunarsvæði. Í hverfisskipulagi er mótuð stefna fyrir væntanlega deiliskipulagsgerð, sem unnin verður undir hatti hverfisskipulags. Stefnan er að fella umrætt deiliskipulag inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu er lokið.

Nýlegt deiliskipulag – utan hverfisskipulags.

Þetta eru svæði sem eru með nýsamþykkt deiliskipulag sem annaðhvort tók gildi stuttu áður en vinna við hverfisskipulag í viðkomandi hverfi hófst eða á meðan á vinnu stóð. Þessi svæði eru sýnd auð á hverfisskipulagi en stefnan er að fella umrætt deiliskipulag inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu er lokið.

Í hverfisskipulagi í borgarhluta 7 eru eitt þróunarsvæði og tvö svæði með nýtt deiliskipulag, sjá fyrir neðan.

Þróunarsvæði hverfisskipulags Selás 7.3.13.

Þróunarsvæði í Selási 7.3.13 er utan hverfisskipulags og hefur verið merkt þannig að þar eigi að gera sérstakt deiliskipulag. Þetta er óbyggt svæði sem er merkt sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi. Mörkuð er stefna í hverfisskipulagi sem stuðst verður við þegar unnið verður hefðbundið deiliskipulag fyrir svæðið. Stefnt er að því að hefja deiliskipulagsvinnu á þessu ári.

Nýlegt deiliskipulag – 7.2.1 og 7.2.10.

Tvö svæði eru innan landfræðilegrar afmörkunar hverfisskipulags í Árbæ en eru utan hverfisskipulags. Fyrst er það nýlegt deiliskipulag við Hraunbæ 103A, merkt 7.2.1. Þar er verið að byggja 60 íbúðir fyrir eldri borgara. Næsta svæði er nýtt deiliskipulag við Hraunbæ-Bæjarhóls fyrir 220 íbúðir. Þar eru byggingarframkvæmdir að hefjast. Þetta svæði er einnig utan hverfisskipulags.

Ofangreindar skýringar ásamt lagfæringu á skipulagsgögnum er ætlað að koma til móts við athugasemd Skipulagsstofnunar fyrir ofanefnd fjögur svæði.

Deiliskipulag opinna svæða milli Suður-Seláss og Norðlingaholts.

Þessu deiliskipulagi hefur verið breytt þannig að svæði vestan Breiðholtsbrautar verður hluti af hverfisskipulagi fyrir Selás. Allir skilmálar fyrir það svæði eru færðir yfir í hverfisskipulag Seláss, í skilmálaeiningu 7.3.10 Opin svæði.

¹⁰ Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.



Skilmálar fyrir svæði austan Breiðholtsbrautar eru óbreyttir og eru færðir í deiliskipulag fyrir opin svæði milli Suður-Seláss og Norðlingaholts, samkvæmt uppdrætti Landmótunar dags. 27. ágúst 2019.

Breytingin varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjenda og þarf því ekki að grenndarkynna, sbr. heimild í 3. mgr. 44. gr. í skipulagslögum. Tillagan var samþykkt í skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur 4. september 2019.

Hverfisskipulagsuppdættir og skilmálamyndir í bók 2

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hlutverk hverfisskipulagsuppdættarins skýrt svo: „Afmörkun hverfis og skilmálaeininga innan þess.“ Af þessu má ráða að uppdætturinn sé aðeins til skýringar. Gildi hans þarf að vera alveg skýrt, en það skiptir máli við túlkun og beitingu skipulagsins sem og við breytingar á því.

Þótt almennt séu myndir fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 nákvæmlega eins og samsvarandi reitur á hverfisskipulagsuppdætti, eru undantekningar frá því, dæmi lóðin við Rofabæ 7–9. Ef reynir á slíkt misræmi vakna spurningar um hvort hverfisskipulagsuppdætturinn eða viðkomandi skilmálamynd sé réttþærri.

Svar:

Í lagfærðu hverfisskipulagi hefur verið brugðist við þessum athugasemdum með því að laga til þennan texta svona:

Hverfisskipulagsuppdættur fyrir Ártúnsholt er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetning opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppdætti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Ártúnsholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppdættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdætturinn aftast í bókinni.¹¹

Í sama kafla þar sem gildi hverfisskipulagsuppdættar er skýrt er hlutverki uppdætta sem birtast í hverri skilmálaeiningu lýst svona:

Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsuppdætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdætturinn fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.¹²

Hverfisskipulagsuppdættir eru í litlum mælikvarða, 1:3000, og erfitt getur verið að lesa og skýra þau ákvæði sem eru sett fram á þeim, auk þess sem málsetningar vantar fyrir byggingarreiti. Fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum er heldur hvorki lýst í texta eða málsett á uppdættum.

Svar:

Varðandi ábendingu um að fjarlægð byggingarreita frá lóðarmörkum sé hvorki lýst í texta eða

¹¹ Bók 1 – kafla 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Hverfisskipulagsuppdættur, 12. september 2019.

¹² Bók 1 – kafla 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Skipulagsskilmálar – Bók II, 12. september 2019.



málsett á uppdráttum er þetta að segja:

Í lagfærðu hverfisSKIPULAGI hefur verið settur inn texti í skilmálatilíðinn Byggingarreitir og gjöld þar sem lýst er helstu fjarlægðum byggingarreits frá lóðarmörkum.

Rétt er að prentaður hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTUR er í litlum mælikvarða 1:3000. Sá mælikvarði er valinn sem algildur mælikvarði fyrir alla prentaða hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI vegna stærðar hverfa, sem ekki hefðu komist inn á uppdrátt t.d. í mælikvarða 1:2000 eða enn stærri mælikvarða. Í skilmálum í bók II eru síðan sýndir stækkaðir uppdrættir sem eru *nákvæmlega eins og hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTURINN fyrir hverfið, sbr. það sem stendur fyrir ofan*. Mælikvarði er á þessum uppdráttum og sjást öll mikilvæg skipulagsákvæði greinilega.

Þess bera að geta að hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTIR eru unnir í landupplýsingakerfi þar sem hnit lóðarmarka, byggingarreita og mannvirkja eru tiltæk með GPS-nákvæmni. Samhliða vinnu við hverfisSKIPULAG er einnig verið að þróa Hverfasjá sem á að svara kröfum um STAFRÆNT SKIPULAG, skv. ákvæðum í skipulagslögum. Í Hverfasjá verður hægt að kalla fram öll mikilvæg skipulagsákvæði, s.s. lóðarmörk og byggingarreiti ásamt upplýsingum um hitaupunkta og mál á mannvirkjum og byggingarreitum, og prenta af þurfa þykir.

Snemma í vinnuferlinu var því ákveðið að hafa ekki málsetningar á prentuðum uppdráttum, hvorki á stóra prentaða hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTINUM í mælikvarða 1:3000 né á uppdráttunum í skilmálaeiningum. Ástæðan var að málsetningar á uppdráttum í mælikvarða 1:3000 er ekki hægt að lesa og nákvæmlega sömu atriði áttu að birtast á stóra hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTINUM og þeim sem birtur er í stækkaðri mynd í skilmálum í bók II.

Það vantar að merkja inn fornleifar og helgunarsvæði þeirra á þann eða þá uppdráttum sem taka gildi.

Svar:

Í auglýstri útgáfu láðist að sýna fornleifar. Úr því hefur verið bætt og eru fornleifar, friðuð og friðlýst hús ásamt hverfisvernd sýnd á stefnukortum fyrir VISTKERFI OG MINJAR og á prentuðum hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI í mælikvarða 1:3000 fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Nánar er síðan gerð grein fyrir þessum atriðum á hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI fyrir einstakar skilmálaeiningar þar sem það á við og í skilmálum um VISTKERFI OG MINJAR.

Gæta þarf þess að byggingarreitir séu á lóðum fyrir nýbyggingar, en sem dæmi þá vantar byggingarreit fyrir nýbyggingu fyrir fjölbýlishús á lóðina Bleikjukvísl 3–9 Í Ártúnsholti.

Svar:

Fallið hefur verið frá tillögu um að nýta svæði sem í hverfisSKIPULAGSGÖGNUM er nefnt Birtingakvísl 3–9 fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með átta íbúðum. Ástæðan eru athugasemdir íbúa við þessum áformum. Einnig hefði nýting á þessu svæði fyrir íbúðarbyggð kallað á breytingar á aðalskipulagi en þar er svæðið skilgreint sem opið svæði. Svæðið verður því opið svæði, skv. lagfærðu hverfisSKIPULAGI.

Í skilmálum fyrir Hylji (skilmálaeining 7.1.9) segir að ekki séu skilgreindar nýbyggingar, en þó er athugasemd í skilmálum og sýndir byggingarreitir fyrir nýbyggingar að Nethyl 1 og 3. Þetta þarf að skoða.

Svar:



Byggingarheimildir hverfisskipulags hafa verið yfirfarnar út frá ábendingunni fyrir ofan. Í lagfærðum skilmálum hafa verið settar inn heimildir fyrir nýbyggingum á lóð við Nethyl 1 og 3, sbr. byggingarreiti á hverfisskipulagsuppdrætti og skýringaruppdrátt í bók II í skilmálaeiningu 7.1.9.

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt kemur fram að heimild sé fyrir hækkun fjölbýlishúsa þar sem aðstæður leyfi, en á uppdráttum er ekki að finna tákni fyrir mögulega hækkun fjölbýlishúsa, eins og á hinum hverfisskipulagsuppdráttunum fyrir Árbæ og Selás. Skoða þarf hvað á við og annaðhvort leiðrétta stefnu í bók 1 eða skilmála í bók 2/ uppdrætti.

Svar:

Farið hefur verið yfir hverfisskipulagsgögnin í ljósi ábendingar fyrir ofan. Niðurstaðan er að láta hverfisskipulagsuppdráttinn standa og falla frá því að leyfa hækkun á fjölbýlishúsum í Ártúnsholti m.a. vegna andstöðu íbúa við breytingum innan hverfisins. Stefna og skilmálar fyrir skilmálaeiningu 7.1.5, en það er eina skilmálaeiningin í Ártúnsholti með fjölbýlishúsum, hefur verið lagfærð út frá þessu.

Byggingar og framkvæmdaheimildir

Ákvæði skipulagsreglugerðar um hverfisskipulag gefa kost á því að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað hefðbundinna byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, er skilyrt því að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti. Að mati stofnunarinnar þurfa skilmálar sums staðar að vera skýrari, sbr. eftirfarandi dæmi:

Íbúðir:

Heimildir til að bæta við íbúðum á lóðum sérbýlishúsa, par- og raðhúsa eru í hverfisskipulagstillögunum bundnar þeim skilyrðum að þær verði á sama matsnúmeri og í sömu eigu og aðalíbúð á lóðinni og ennfremur segir sums staðar að þær skuli vera til útleigu. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í hverfisskipulaginu verði skýrt frekar hvernig framfylgja á þessum skilyrðum, t.d. með eftirliti með eignaskiptasamningum eða á annan hátt. Hvernig á skilyrði um útleigu að vera framfylgt?

Svar:

Í vinnu við lagfæringar hefur verið leitast við að gera skilmála skýrari, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Texti sem slæddist inn í nokkrar skilmálaeiningar um að aukaíbúðir ættu að vera til útleigu hefur verið fjarlægður.

Lagfærður skilmálatexti hljóðar svona:

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.¹³

Varðandi eftirlit með því að skilmálum verði fylgt er vísað til áforma Reykjavíkurborgar um

¹³ Sjá skilmálalið nr. 6 Fjölgun íbúða.



vöktun sem lýst er svona í bók I í kafla 5 í lagfærðri útgáfu.¹⁴

Skoða þarf skilgreiningu á íbúðum í bók 1 og umfjöllun í bók 2. Í skilgreiningum segir að nýjar íbúðir flokkist í aukaíbúðir og séríbúðir, en í skilmálum er talað um aukaíbúðir og viðbótaríbúðir.

Svar:

Hugtök sem notuð eru um íbúðir í hverfisSKIPULAGI hafa verið endurskoðuð og lagfærð í hverfisSKIPULAGI m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið fjarlægt úr öllum gögnum hverfisSKIPULAGS. Fyrir neðan eru lagfærðar orðskýringar sem birtast í bók I í kafla 7, en þessar skilgreiningar á hugtökunum hafa síðan verið færðar inn í lagfæringarnar, sbr. þennan texta:

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð

- Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

Aðalíbúð

- Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.

Séríbúð

- Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.

Smáíbúð

- Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

Fyrirliggjandi byggingarheimildir og nýjar viðbótarheimildir

Upplýsingar um byggingarheimildir sem yfirfærast frá gildandi deiliskipulagi þurfa að mati Skipulagsstofnunar að koma fram í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu í bók 2 í stað þess að vera í bók 1.

Svar:

Framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir hefur verið lagfærð út frá ábendingum fyrir ofan. Lagfæringarnar felast í því að kafla 8 í almennri greinargerð í bók I hefur verið felldur út og allt efni sem þar var fært inn í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir í bók II. Í lagfærðri útgáfu er með skýrum hætti skilið á milli yfirfærðra byggingarheimilda sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda sem koma frá hverfisSKIPULAGI, sjá umfjöllun fyrir aftan.

Allir skilmálar um yfirfærðar byggingarheimildir hafa verið lagfærðir og gerðir skýrari.

¹⁴ Almenn greinargerð – Bók I, kafla 5 Stefna og áherslur, 12. september 2019



Í skilmálaliðnum koma fram almenn ákvæði um nýtingu yfirfærðra heimilda. Birtar eru töflur sem sýna stöðuna fyrir hverja lóð innan skilmálaeiningarinnar ásamt upplýsingum um hvaða yfirfærða skilmála þarf að fara eftir þegar þessar heimildir eru nýttar. Aftast er síðan birt teikning af eldri byggingarreitum en nýting yfirfærðra byggingarheimilda skal vera innan hans. Fyrir neðan eru lagfærðir skilmálar um nýtingu yfirfærðra byggingarheimilda.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisSKIPULAGS yfirfærast í hverfisSKIPULAG. Í töflum fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir ásamt núverandi byggingarmagni skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað til útskýringa sem birtast fyrir aftan töflurnar. Útskýringarnar lýsa því hvernig mismunur á núverandi byggingarmagni og yfirfærðum byggingarheimildum er til kominn. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisSKIPULAG skal nýting þeirra vera svona:

- a) Nýting yfirfærðra ónýttra byggingarheimilda skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreiti.
- a) Nýting yfirfærðra ónýttra byggingarheimilda skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
- b) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús, skulu breytingar hannaðar heildstætt þegar nýta á ónýttar heimildir sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast gilda samþykktir aðaluppdrættir.

Skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir eru fengnar er að finna aftast í skilmálaeiningunni í Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir.¹⁵

Í einhverjum tilvikum þarf að skýra betur þær byggingarheimildir sem yfirfærast úr gildandi deiliskipulagi. Dæmi: Í bók 2 fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási kemur fram nýtingarhlutfallið 0,55-0,64. Ekki er skýrt hvaða þýðingu það hefur í bók 2, hvort það sé hámark, sbr. sambærilega framsetningu skilmála í skilmálaeiningu 7.2.4, þar sem fram kemur nýtt hámark nýtingarhlutfalls fyrir skilmálaeininguna, eða hvort þetta séu aðeins upplýsingar um núverandi ástand sbr. töflu í bók 1. Ef um hámark er að ræða, má ætla að eldri byggingarheimildir séu þegar fullnýttar fyrir allar lóðirnar, og væri réttast að segja það í stað þess að gefa fólki væntingar um ónýttar byggingarheimildir sem (líklega) ekki eru til staðar.

Svar:

Vísað er til svars fyrir ofan um lagfæringar á skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir og umfjöllunar annars staðar um viðbótarbyggingarheimildir.

Þá þarf að taka afstöðu til og skýra þegar ósamræmi er á milli uppgefina ónýttra byggingarheimilda og viðbótarheimilda í bók 2. Dæmi: Fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási er bæði heimild fyrir 30 m²

¹⁵ Bók II, Skilmálar – Yfirfærðar byggingarheimildir, 12. september 2019



útbyggingu við raðhús (skv. eldri skilmálum) og heimild fyrir viðbótarbyggingarmagn, með þeim fyrirvara að viðbygging megi ekki vera stærri en 20 m². Hvað gildir á viðkomandi lóðum? Má lóðarhafi þrátt fyrir hámarksákvæðin byggja 30 m² útbyggingu skv. ónýttum heimildum (ef þær eru til staðar) og aðra viðbyggingu skv. viðbótarheimildum?

Svar:

Framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum hefur verið endurskoðuð í hverfisskipulagi eins og fram kemur í svari hér að framan. Einfalt á því að vera fyrir lóðarhafa að átta sig á hvort til staðar séu ónýttar heimildir og hvaða skilyrðum nýting þeirra er háð.

Í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir segir: „Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.“ Í skilmálatextanum eru einnig ákvæði um hvaða skilyrðum nýtingin er háð og vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags til nánari upplýsinga.

Það er því alveg skýrt að lóðarhöfum er heimilt að nýta bæði yfirfærðar ónýttar heimildir og viðbótarbyggingarheimildir hverfisskipulags. Eins ætti að vera skýrt hvaða skilyrðum nýtingin er háð í hvoru tilfelli fyrir sig. Yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir er heimilt að nýta innan þess byggingarreits sem var í þágildandi deiliskipulagi. Eldri byggingarreitir hafa verið færðir inn á upprætti og eru sýndir aftast í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

Skilmálar um kjallara eru misvísandi. Annarsvegar segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

Svar:

Skilmálar um kjallara hafa verið lagfærðir og skýrðir út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og eru nú eftirfarandi:

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹⁶

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig **skal** sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

Svar:

Skilmálar um ósamþykktar framkvæmdir hafa verið endurskoðaðir á grundvelli ábendinga Skipulagsstofnunar. Eftir lagfæringu er skilmálaliðurinn svona:

Fasteigna eigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

¹⁶ Bók II, Skilmálar – Kjallarar, 12. september 2019.



Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun, en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹⁷

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m²), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

Svar:

Í hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás eru ekki heimiluð stærri smáhýsi en 15 m². Ef um er að ræða ósamþykkt rými á lóð sem eru stærri þarf að annaðhvort að fjarlægja þau eða sækja um byggingarleyfi. Ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en 15m² reiknast inn í nýtingarhlutfall eða hámarksbyggingarmagn þegar sótt er um byggingarleyfi.

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

Svar:

Eins og fram kemur fyrir framan hefur framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir verið lagfærð og skýrð og upplýsingar um yfirfærða eldri skilmála samræmdar.

Bílastæði

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mæliblöðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Svar:

Brugðist hefur verið við þessari ábendingu um bílastæði með því að endurskoða framsetningu á bílastæðum í hverfisskipulagi með eftirfarandi texta:

1. Grunnástand bílastæða á einstökum lóðum í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið skráð út frá gildandi deiliskipulagi og mæliblöðum. Þetta eru heimildir um bílastæði sem eru yfirfærðar úr eldra deiliskipulagi yfir í skilmála hverfisskipulags. Þessar upplýsingar koma fram undir SAMGÖNGUR í skilmálaliðnum *Bílastæði og innkeyrslur* og hljóða svona:

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

Í töflunni eru bílastæði skráð á hverja lóð innan hvernar skilmálaeiningar.

¹⁷ Bók II- Skilmálar – Ósamþykktar framkvæmdir, 12. september 2019



2. Skilmálar um nýjar íbúðir verða svona eftir lagfæringu:
Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
3. Skilmálar um bílastæði vegna aukaíbúða verða svona eftir lagfæringu:
Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
4. Skilmálar um bílastæði vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði verða svona eftir lagfæringu:
Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
5. Aðrir skilmálar um bílastæði verða svona:
Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Tilvísanir í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar hafa verið felldar út.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera 1 bílastæði fyrir íbúðir 80 m² og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

Svar:

Varðandi skilgreiningar á hugtakinu íbúðir í hverfisskipulagi er vísað í svar fyrir ofan. Þar er farið yfir hugtök um íbúðir. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið tekið út bæði í skilmálum og leiðbeiningum til að gera hugtakanotkunina skýrari.

Skilmálar fyrir bílastæði hafa verið endurskoðaðir eins og er lýst fyrir ofan.

Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núningi eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

Svar:

Ein af lykiláherslum í vinnu við hverfisskipulag hefur verið að stækka byggingarreiti þannig að innan þeirra rúmist viðbyggingar, garðskúrar og minni framkvæmdir. Þetta er m.a. gert til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar og til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar, sem fram



komu í samráði. Bakgrunnur fyrir því að stækka byggingarreiti er einnig að mikið af breytingum á eldra deiliskipulagi í gróinni byggð var vegna óska íbúa um minni háttar viðbyggingar sem ekki komust fyrir innan upphaflegra byggingarreita. Einnig var byggingarreitum í eldra deiliskipulagi oft ætlað að móta fótspor byggingar. Þessi staða leiddi til tíðra deiliskipulagsbreytinga og grenndarkynninga, en hverfisskipulagi er m.a. ætlað að fækka grenndarkynningum og deiliskipulagsbreytingum.

Til að fá yfirlit yfir eldri byggingarreiti og nýtingu þeirra var ráðist í að færa byggingarreiti frá eldra deiliskipulagi og á mælublöðum inn í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR). Þessi vinna leiddi m.a. í ljós að allnokkuð var um það að byggingar færu út fyrir upphaflega byggingarreiti. Þetta átti sérstaklega við á svæðum með sérbýlishúsum, en líka raðhús og parhús þar sem upphaflegur byggingarreitur var þröngur og ætlað að vera stýrandi við formun á húsinu sem hanna átti.

Vegna þessa sem talið er upp að framan var lögð á það rík áhersla frá yfirstjórn verkefnisins að gera byggingarreiti rúma. Í því var talinn felast lykkillinn að því að gera hverfisskipulagið að endingargóðu og nothæfu stjórnteki með langan líftíma. Í ljósi þess sem fram hefur komið að ofan ítrekar Reykjavíkurborg mikilvægi þess að fá að nota rúma byggingarreiti í hverfisskipulagi.

Ákvæði um að takmarka fjölda smáhýsa innan lóðar verða sett í lagfærða skilmála hverfisskipulags en þar segir að einungis sé heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

Svar:

Varðandi ábendingu Skipulagsstofnunar um heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum í Hyljum og ráðstafanir vegna umferðarhávaða er þetta að segja: Í greiningu á hverfinu í upphafi vinnu við hverfisskipulag var umferðarhávaði skoðaður og gerðir hljóðreikningar við Vesturlandsveg, Höfðabakka og fleiri stofnbrautir sem liggja að borgarhluta 7. Þessar upplýsingar koma fram í skipulagslýsingu fyrir hverfisskipulag í borgarhluta 7.¹⁸ Byggt á þessu eru á hverfisskipulagsupprætti fyrir Ártúnsholt merktar hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka, sem ætlað er að bæta hljóðstig í hverfinu og í Hyljum.

Í skilmálum er sérstakur skilmálaliður sem heitir Hljóðvist. Þar er fjallað ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við stofnbrautirnar Höfðabakka og Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að gera ýmsar mótvægisáðgerðir til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmáli um hljóðvist í Hyljum birtur.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum

¹⁸ Árbær verklýsing hverfisskipulagsgerðar. 17.03 (lagfærð 24-04-2015, lokaútgáfa), bls. 19.



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarSKÝRSLU fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.¹⁹

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

Svar:

Eins og fram kemur í umfjöllun fyrir framan hefur framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum og nýjum byggingarheimildum verið endurskoðuð m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Skýr skil eru gerð á milli yfirfærðra byggingarheimilda, sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda í lagfærðu hverfisskipulagi. Ef nýtingarhlutfall og/eða brúttóflatarmál er gefið upp í eldra skipulagi kemur það fram í yfirfærðum byggingarheimildum. Nýjar heimildir um aukið byggingarmagn annaðhvort fyrir viðbyggingar eða nýbyggingar koma þá fram undir liðnum viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar. Í lagfærðum skilmálum um byggingarmagn fyrir nýjar byggingarheimildir er miðað við að brúttóflatarmál eða nýtingarhlutfall (ef það er notað) taki til rýma í lokunarflokkum A og B, sbr. skipulagsreglugerð.²⁰

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

Svar:

Búnar hafa verið til skilgreiningar bæði fyrir þaksvalir og þakverandir, í kafla 7 í bók I. Þar segir um þaksvalir: „Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.“ Um þakverandir segir: „Verönd sem byggð er ofan á þak byggingar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.“ Ekki er lengur tekið sérstaklega fram í skilmálatexta um svalir og svalalokanir að þakverandir séu ekki heimilaðar þótt þaksvalir séu það. Í leiðbeiningum um þakbreytingar kemur fram að þakverandir séu ekki heimilaðar nema það sé sérstaklega tekið fram í skilmálum hverfisskipulags og því óþarfi að taka sérstaklega fram að þær séu það ekki.

¹⁹ Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

²⁰ Breyting á skipulagsreglugerð nr. 903/2016



Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8 m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

Svar:

Í leiðbeiningu um útfærslu lóða, í kafla um gróður, segir að mikil verðmæti geti verið í gömlum og hávöxnum trjám og að þau séu „mikilvægur vitnisburður um sögu, menningu og ræktun fyrri kynslóða.“²¹ Til að bregðast við ofangreindri athugasemd Skipulagsstofnunar hefur einnig verið bætt við leiðbeininguna eftirfarandi málsgrein: „Umsóknum skal beina til deildarstjóra náttúru og garða sem tekur afstöðu til þeirra. Sé umsókn um trjáfellingu synjað getur umsækjandi skotið máli sínu til umhverfis- og heilbrigðisráðs sem tekur málið til formlegrar afgreiðslu.“²² Með þessu er talið að skýrt sé til hvaða þátta er litið þegar umsóknir um trjáfellingar eru afgreiddar, hvernig málsmeðferð er háttáð og hvaða kærheimildir eru til staðar. Í skilmálatexta um útfærslu lóða er vísað í leiðbeininguna til upplýsingar um málsmeðferð og umsóknarferli.

Í skilmálum fyrir sérbylí, par- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

Svar:

Ofangreindar ábendingar hafa verið skoðaðar og breytingar gerðar á skilmálum um Meðhöndlun úrgangs. Fellt hefur verið úr skilmálum ákvæði um stærð og fjölda sorptunna við sérbylíshús en látið nægja að kveða á um að lóðarhafi beri ábyrgð á að rými fyrir ílát henti úrgangsmagni sem fellur til í húsnæðinu og að aðgengi sé gott. Að sama skapi er tekin úr skilmálatextanum umfjöllun um sameiginlegar úrgangslausnir og félag um slíkan rekstur. Í skilmálatextanum er eins og áður vísað í gildandi samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík og einnig er nú vísað í hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhús sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

Leiðbeiningar

Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

²¹ Leiðbeiningar um útfærslu lóðar, 12. september 2019.

²² Ibid.



Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisSKIPULAGS. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisSKIPULAGS og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisSKIPULAGS í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisSKIPULAGSstillögum.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGSstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisSKIPULAGSINS, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisSKIPULAGS og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisSKIPULAGI. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

Svar:

Hlutverki og málsmeðferð leiðbeiningar er svona lýst í almennri greinargerð í Bók I, kafla 2 Almennar upplýsingar:

Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS er fylgiskjal með öllum hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGIÐ. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstaka útfærslu. Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisSKIPULAGS, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisINS Í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisSKIPULAGI. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisSKIPULAGI, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar.

Samþykkt fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg er hugsuð sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisSKIPULAGSINS fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera



auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.²³

Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar

hverfisskipulagsins

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir niðurgrofnum veröndum við hús, settir skilmálar um viðbyggingar á svæði sem eru með verndarákvæði og að starfsemi í íbúðarbyggð þurfi að fara fram á almennum vinnutíma. Umfjöllun um þessi atriði er hinsvegar ekki í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna. Ef um er að ræða mikilvæg atriði sem fara skal eftir ættu að vera skilmálar um þau í hverfisskipulaginu því ekki má leika vafi á um hverjir eru bindandi skilmálar þess, sbr. það sem kemur fram hér að ofan.

Í leiðbeiningum, m.a. um parhús og raðhús, segir að leitast skuli við að viðbyggingar auki ekki skuggavarþ á íverusvæði á lóð náganna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarpi á íverusvæði náganna á þeim árstíma þegar helst megi njóta sólar. Þarna er um áherslumun að ræða sem þarf að taka afstöðu til.

Í leiðbeiningum segir að starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði takmarkist við 1-3 starfsmenn, en síðar í sama leiðbeiningarhefti virðist sá starfsmannafjöldi eingöngu eiga við sumar tegundir starfsemi.

²³ Bók 1 – kafli 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Leiðbeiningar Hverfisskipulags, 12. september 2019.



Svar:

Leiðbeiningarnar eiga ekki að innihalda skilmála heldur er þetta verkfæri til að útfæra betur þá skilmála sem koma fram í hverfisskipulaginu. Skilmálarnir eru ávallt bindandi fyrir framkvæmdaraðila en leiðbeiningarnar eiga að stuðla að skýrari útfærslu á skilmálunum. Fyrir neðan er farið yfir hvernig og hvar gerðar hafa verið lagfæringar á leiðbeiningum í ljósi ábendinga.

Niðurgrafnar verandir

Í skilmálum um útfærslu lóða hefur verið bætt við heimild til að útbúa niðurgrafna verönd þar sem aðstæður leyfa. Þá hefur umfjöllun um niðurgrafnar verandir í kaflanum Útisvæði/lóð í leiðbeiningu um fjölgun íbúða verið breytt þannig að orðalag sé leiðbeinandi en ekki skilyrðandi. Í leiðbeiningum um fjölgun íbúða og útfærslu lóða er einnig nefnt að niðurgrafnar verandir geti bætt tengingu kjallara við lóðina, t.d. til að útbúa þar íbúð. Í því samhengi er rétt að nefna að umfjöllun um mögulegar íbúðir í niðurgröfnum kjöllumurum í leiðbeiningu um fjölgun íbúða hefur verið endurskoðuð svo að skýrt sé að ekki sé hægt að útbúa íbúðir í kjöllumurum nema að uppfylltum ýmsum ákvæðum byggingarreglugerðar og að ekki sé sjálfgefið að niðurgráfin verönd verði til þess að fyrirhuguð íbúð uppfylli öll þau skilyrði.

Viðbyggingar á svæði með verndarákvæði

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu var áður sambærileg málsgrein um viðbyggingar sem hannaðar eru í hverfi með hverfisvernd þar sem kveðið var á um að viðbygging skyldi falla að aðalbyggingu. Í endurskoðaðri útgáfu allra áðurnefndra leiðbeininga hefur málsgreininni verið breytt og ekki lengur kveðið á um að viðbygging skuli hönnuð á ákveðinn máta. Málsgreinin er nú eftirfarandi: „Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hvernar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum verndarákvæði.“

Starfsemi í íbúðarbyggð og starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði

Skilmálatexti um starfsemi í íbúðarbyggð hefur verið gerður talsvert ítarlegri, sérstaklega hvað varðar starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis. Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kom ekki nógu skýrt fram að einungis væri um að ræða starfsemi í íbúðarhúsnæði sem skilyrt væri að færi fram á almennum vinnutíma. Úr því hefur nú verið bætt. Að sama skapi var ekki skýrt í leiðbeiningunni hvort viðmið um 1–3 starfsmenn ætti við um alla starfsemi sem fram fer í íbúðarhúsnæði, eins og Skipulagsstofnun benti á. Kemur nú skýrt fram að viðmiðið gildi fyrir alla starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis, sbr. eftirfarandi texta úr leiðbeiningunni: „Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði er skilyrði að húsnæðið sé áfram nýtt til búsetu. Takmörkuð atvinnustarfsemi getur átt sér stað innan þess en meginnytingin skal áfram vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu. Miðað er við rekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn og skal starfsemin fara fram á almennum vinnutíma.“

Skuggavarp

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur orðalag í kaflanum um skuggavarp og útisvæði verið samræmt við texta um skuggavarp í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir. Textinn í skilmálum segir nú: „Viðbyggingar mega ekki varpa verulegum skugga á helstu íverusvæði á lóð og nágrennalóð, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla, sérstaklega á þeim tímum dags og þeim árstíma sem íbúar vilja njóta



sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, t.d. á bílaplan.“

Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir

Gæta þarf þess að leiðbeiningar séu í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Dæmi:

Samkvæmt byggingarreglugerð mega nýjar íbúðir ekki vera í kjallara nema 25% úthliða sé ofan jarðar (þ.e. jarðhæð) og stofa snúi í tiltekna áttir. Í leiðbeiningum segir hinsvegar að það sé hægt að gera nýja íbúð í kjallara sem er niðurgraffinn á allar hliðar, ef hugað er að gæðum t.d. ef gerð er lítil verönd við eina hlið íbúðar. Þarna þarf að gæta þess að leiðbeiningar gefi ekki aðrar lausnir í skyn en heimilt er. Þá segir að fyrir stærri íbúðir en 40 m² skuli fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar, sem að sama skapi er villandi, því ákvæði byggingarreglugerðar gilda óháð stærð íbúða.

Svar:

Leiðbeiningar um fjölgun íbúða hafa verið yfirfarnar og lagfærðar út frá ábendingum fyrir ofan. Texti í umræddum leiðbeiningum um íbúðir í kjallara hefur verið lagfærður og er nú svona:

Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgraffnir nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgraffin og að gluggahliðar niðurgraffinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgraffnar en 0,5 m. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.²⁴

Þegar útbúa á nýjar íbúðir gilda ákvæði byggingarreglugerðar, sjá kafla 6.7, íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.²⁵

Í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð segir að tillögu um búsetuúrræði skuli kynna fyrir nágrönnum. Nauðsynlegt er að skýra um hvers konar málsmeðferð er þar að ræða. Hafa þarf í huga að þegar hverfisSKIPULAG hefur tekið gildi og framkvæmd/starfsemi er í samræmi við það, er ekki um að ræða grenndarkynningu byggingarleyfis samkvæmt 44. gr. skipulagslaga. Reykjavíkurborg getur hinsvegar í aðal- eða deiliskipulagi/hverfisSKIPULAGI ákveðið að ganga lengra varðandi kynningar leyfisumsókna en skipulagslög krefjast.

Svar:

Í samráði við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar hafa hugtök í skilmálum og leiðbeiningum um búsetuúrræði og sambýli verið tekin til endurskoðunar. Í lagfærðum skilmálum og leiðbeiningum verður þetta hér eftir kallað húsnaði fyrir fatlað fólk.

Endurskoðaður skilmáli hljóðar svona:

Heimilað er húsnaði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Sjá nánar leiðbeiningar um Starfsemi í íbúðarbyggð.²⁶

²⁴ Leiðbeiningar um Fjölgun íbúða. Nýjar íbúðir – mismunandi möguleikar. Breytt notkun rýma, Niðurgraffnir kjallarar, 12. september 2019.

²⁵ Leiðbeiningar um Fjölgun íbúða. Gæðakröfur fyrir nýjar íbúðir, 12. september 2019.

²⁶ Bók II – Skilmálar – Starfsemi, 12. september 2019.



Umfjöllun í leiðbeiningum um Starfsemi í íbúðarbyggð varðandi húsnæði fyrir fatlað fólk hefur einnig verið endurskoðuð. Þar segir:

Húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Þar getur verið um að ræða tímabundna eða langtímabúsetu sem mætir þörfum íbúa á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt með stuðningi allan sólarhringinn. Í hverfisSKIPULAGI er mörkuð sú stefna að húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðarhúsnæði innan íbúðarbyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 12 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu húsnæðis fyrir fatlað fólk í hverfum borgarinnar.

Aðstæður fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort húsnæðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir akstursþjónustu. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarpi, sbr. leiðbeiningar um útfærslu lóða. Heimildin takmarkast við að áhrif á aðliggjandi lóðarhafa séu í lágmarki og umfang starfseminnar sé ekki umfram það sem búast mætti við af nábýli í þéttbýli.²⁷

Eftir breytingu á leiðbeiningum um Starfsemi í íbúðarbyggð er ekki gert ráð fyrir að kynna þurfi áform um að koma upp heimili fyrir fatlað fólk skv. skilmálum hverfisSKIPULAGS.

Samræmi milli leiðbeininga og hverfisSKIPULAGS

Gæta þarf þess að ekki sé ósamræmi á milli fyrirmæla í leiðbeiningum og hverfisSKIPULAGI, dæmi:

Í leiðbeiningunum segir að ef aukaíbúðir kalli ekki á aukningu byggingarmagns þá þurfi ekki að gera fyrir þær bílastæði. Svo segir; þegar um aukningu á byggingarmagni er að ræða er gerð krafa um viðbótarbílastæði. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS kemur hinsvegar fram að nota megi viðbótarbyggingarmagn fyrir aukaíbúðir og að óheimilt sé að gera fyrir þær ný bílastæði.

Þá segir í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð að gististarfsemi sé ekki heimiluð á heimilum, en 90 daga heimagisting er það skv. skilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Þetta þarf að fara yfir og samræma orðalag.

Svar:

Bílastæði með aukaíbúðum

Ósamræmi var milli texta í leiðbeiningu um fjölgun íbúða og skilmálatexta um hvort fjölga mætti bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúða. Það hefur nú verið lagfært og segir texti leiðbeiningarinnar nú: „Fyrir aukaíbúðir (þ.e. íbúðir sem tilheyra sama matshluta og aðalíbúð og eru í sömu eigu) eru viðbótarbílastæði ekki heimiluð.“ Er það í takt við skilmála um bílastæði og innkeyrslur sem segir: „Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.“ Rétt er að taka fram að í hverfisSKIPULAGI eru aukaíbúðir ekki heimilaðar í fjölbýlishúsum og þau því ekki talin upp í skilmálatextanum.

Gististarfsemi í íbúðarhúsnæði

²⁷ Leiðbeiningar um Starfsemi í íbúðarbyggð. Húsnæði fyrir fatlað fólk, 12. september 2019



Ósamræmi milli texta í leiðbeiningu og skilmálatexta um heimagistingu hefur verið lagfært. Í leiðbeiningu segir nú: „Almennt er gististarfsemi ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga í flokki I, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nema annað sé tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.“ Er það til samræmis við skilmála hverfisskipulags um starfsemi í íbúðarbyggð sem segja: „Gvististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.“

Leyfisveitingar

Þar sem skilmálar hverfisskipulagstillagnanna eru almennir er þar vísað til þess að við útfærslu þeirra beri að fara eftir leiðbeiningum, sem Reykjavíkurborg gefur út. Mikilvægt er að tryggðir verði verkferlar þannig að þessar leiðbeiningar verði, auk skilmála, lagðar til grundvallar við mat á leyfisumsóknum eða tilkynningum um framkvæmdir skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð.

Svar:

Hafinn er undirbúningur að því að innleiða nýtt verklag við afgreiðslu umsókna sem byggja á skipulagsheimildum hverfisskipulags. Hluti af þeirri vinnu er hin nýja hverfasjá sem á að auðvelda íbúum, hönnuðum og öðrum að sækja um og starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs að afgreiða fyrirspurnir og formlegar umsóknir um byggingarleyfi eða tilkynningarskyldar framkvæmdir, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð.

Þegar kemur að verklagi við afgreiðslu erinda er verið að vinna að því að skýra umsóknar- og afgreiðsluferla, m.a. til að stytta afgreiðslutíma, í samráði við Þjónustu- og nýsköpunarsvið. Hluti af þessu er að myndaður verður samstarfsvettvangur (vinnuhópur) sérfræðinga byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa sem er ætlað að meta umsóknir og móta vinnulag við afgreiðslu erinda sem byggja á hverfisskipulagi. Aðilar í vinnuhóp þurfa að vera vel heima í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Umhverfismat og vöktun

Umhverfismat hverfisskipulagsins er sett fram í bók I. Þar er metin stefna skipulagsins, auk ýmissa hugmynda og aðgerða. Stofnunin bendir á að jafnframt þarf að leggja mat á hvornig stefnan er útfærð. Sem dæmi má nefna að ekki er rökstudd með sannfærandi hætti sú niðurstaða að umtalsverð fjölgun íbúða og nýjar heimildir fyrir atvinnustarfsemi inni í grónu hverfi með eða án bílastæða hafi aðeins jákvæð eða í versta falli engin áhrif á umhverfið. Í því skyni þyrfti m.a. að liggja fyrir áætlun á því hvað mögulega geti þurft að bæta við mörgum nýjum bílastæðum vegna heimilda fyrir viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsum. Eins telur stofnunin að leggja þurfi mat á það hvaða áhrif það getur haft á yfirbragð Árbæjarhverfisins ef byggt verður ofan á hluta fjölbýlishúsanna við Rofabæ og Hraunbæ, og fjölbýlishúsin við Rauðás og Reykás, en á báðum þessum svæðum er byggð með heildstæðu yfirbragði.

Svar:

Umhverfismat í bók I í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið yfirfarið og lagfært m.a. til að koma til móts við ábendingar fyrir ofan. Einnig hefur verið leitast við að rökstyðja tillögur að hverfisskipulagi út frá umhverfisáhrifum. Hér fyrir neðan verður vikið að tveim þáttum, fjölgun íbúða og ofanábyggingar á fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ í Árbæ og fjölbýlishús við Rauðás, Reykás og Skógarás þótt fleiri atriði séu tekin til umfjöllunar um umhverfisáhrif.



Uppbygging á nýjum íbúðum og heimildir til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum og ofanábyggingum á fjölbýlishúsum getur stuðlað að fjölgun íbúða. Í skilmálum er lögð áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða sem eiga að stuðla að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið skólastarf. Þetta getur jafnframt dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu. Þó er ekki víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa í samræmi við áherslur í aðalskipulagi og stefnu borgaryfirvalda í loftslagsmálum.

Ekki verður séð að uppbygging nýrra íbúða þurfi að kalli á fjölgun bílastæða. Samkvæmt talningu eru bílastæði sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi fjölmörg eða um 1,5 til 1,8 bílastæði á íbúð í hverfunum þremur. Þessar tölur koma nú fram í lagfærðum skilmálum. Auk þessa eru um 1137 bílastæði á borgarlandi í hverfunum þremur, sem skiptast þannig að í Ártúnsholti eru 405 bílastæði á borgarlandi, 303 bílastæði eru í Árbæ og í Selási eru 429 bílastæði á borgarlandi.

Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, eins og tilgreint er í umfjöllun um lagfærða skilmála um bílastæði hér ofar. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Það er metið svo að þessir skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir ásamt kröfum um umhverfisúrbætur samfara nýtingu uppbyggingarheimilda muni hamla því að bílastæðum fjölgi á svæðinu, sbr. stefnu hverfisskipulagsins. Eins og farið hefur verið yfir verður ekki heimilað að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishúsum við Hraunbæ og Rofabæ skerði útsýni eða valdi skuggavarpi fyrir nágretta aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi og vissulega getur slíkt haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækking um eina hæð á fjölbýlishúsamstæðum ásamt byggingu á lyftum við Hraunbæ og Rofabæ valdi minniháttar útsýnisskerðingu til norðurs. Skuggavarp vegna ofanábygginga fellur aðallega á bílastæði sem eru norðan við fjölbýlishúsin og því talið ásettlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfu um að draga þurfi inn efstu hæðina garðmegin.

Fjölbýlishúsin við Hraunbæ og Rofabæ eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er gerð sú krafa í skilmálum að hanna skuli ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt þar sem fjölbýlishúsum eru samliggjandi eða samtengd, hvort heldur er á milli lóða eða innan sömu lóðar. Sömu atriði eiga við um fjölbýlishúsin við Rauðás, Reykás og Skógarás í Seláshverfi en skipulag fjölbýlishúsanna þar er alla jafna þannig að þrjú fjölbýlishúsum eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er sams konar krafa og í Árbæ um að ofanábyggingar skuli hannaðar heildstætt þar sem fjölbýlishúsum eru samliggjandi eða samtengd. Ákvæði í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishúsum án lyftu eiga að stuðla að því að vandað verði til hönnunar og tillit tekið til staðaranda og hönnunarsérkenna.²⁸

Vegna umfangs nýrra heimilda um auka- og viðbótariíbúðir telur stofnunin að ákveða þurfi hvernig áhrif skipulagsins verða vöktuð og jafnframt hvernig brugðist verði við ef þörf er á eins og fyrr hefur verið nefnt í þessu bréfi.

Svar:

Skóðað hefur verið sérstaklega hvernig vakta megi breytingar á íbúðasamsetningu vegna skipulagsheimilda hverfisskipulags, sbr. ábendingu Skipulagsstofnunar. Horft hefur verið til

²⁸ Bók I – Almenn greinargerð. Umhverfismat, 6.4 Helstu umhverfisáhrif, 12. september 2019.



umsóknarferlis á byggingarleyfum og skráningu í fasteignaskrá, m.a. í gegnum skráningartöflur. Einnig hefur verið skoðað hvernig nota megi byggingargátt Mannvirkjastofnunar í þetta verkefni. Eftirfarandi lýsir þeirri stefnu sem fylgt verður við vöktun á breytingum á íbúðasamsetningu í hverfum með hverfisSKIPULAG:

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingargátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.²⁹

Útfærsla vöktunar fer þannig fram að allir sem hyggjast nýta sér heimildir hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða hvort heldur sem um er að ræða nýjar íbúðir eða aukaíbúðir þurfa að skila inn umsókn til byggingarfulltrúa. Þegar sótt er um að gera aukaíbúð í húsi þar sem heimild er fyrir því þarf að sýna það á aðalupprætti og skrá í skráningartöflu eftir nánari fyrirmælum í upplýsingum um byggingarleyfisumsóknir.

Breytingar á hverfisSKIPULAGI

Í gr. 5.8.5 í skipulagsreglugerð eru ákvæði um framsetningu breytinga á deiliskipulagi og eiga þau einnig við um hverfisSKIPULAG. Æskilegt er að strax sé skoðað hvernig breytingar á hverfisSKIPULAGI verða fram settar, meðal annars með tilliti til þess að sömu ákvæði koma í sumum tilfellum fram víðar en á einum stað í bókum 1 og 2 og á skipulagsupprætti.

Svar:

Gerð almennra og samræmdra skilmála í hverfisSKIPULAGI, sem taka mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnaði sínu, ætti að draga úr þörf fyrir breytingar á hverfisSKIPULAGI. Það leiðir af eðli hverfisSKIPULAGSINS og sjónarmiðum um samræmi í skipulagsskilmálum að þrengri heimildir kunna að vera til að gera sértækar breytingar á hverfisSKIPULAGI, s.s. í þágu einstakra lóðarhafa, heldur séu breytingar almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið. Í ljósi þess má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisSKIPULAGI séu sjaldan svo óverulegar að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, heldur má ætla að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisSKIPULAGI verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Varðandi breytingar á leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS gerði skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar sérstaka samþykkt fyrir hverfisSKIPULAG um málsmeðferð við samþykkt leiðbeininga. Þessi samþykkt var gerð á fundi 19. desember 2018 og var vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.³⁰ Í þessari samþykkt koma fram verklagsreglur um málsmeðferð við breytingu á leiðbeiningum.

Varðandi það að halda utan um breytingar á hverfisSKIPULAGSGÖGNUM eins og hverfisSKIPULAGSUPPRÆTTI, almenna greinargerð í bók I og skilmála í bók II og leiðbeiningar þá hefur verið þróuð veflausnin Bakland hverfisSKIPULAGS. Þessi veflausn er beintengd kortagrunni hverfisSKIPULAGS og er hönnuð til að halda utan um rýni og breytingar á öllum skipulagsgögnum hverfisSKIPULAGS. Lagfæringar á hverfisSKIPULAGI í borgarhluta 7 eftir auglýsingu hafa verið unnar í

²⁹ Bók I – Almenn greinargerð. kafli 5 Stefna og helstu áherslur. Fjölgun íbúða, 12. september 2019.

³⁰ HverfisSKIPULAG – leiðbeiningar. Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAG, 19. desember 2018, sótt 10.09.2019 af https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/31_hverfisSKIPULAG_-_leidbeiningar_-_malsmedferd.pdf



Baklandi. Þessi veflausn hefur sýnt sig að vera afar gott verkfæri til að halda utan um breytingar á hverfisskipulagi.

Í baklandi eru tengd saman kortagrunnur hverfisskipulags, sem er hluti af landupplýsingakerfi, almenn skipulagsákvæði fyrir hverfi og skilmálar einstakra skilmálaeininga. Öll vinnsla skilmála og tenging við skilmálaeiningar fer fram í þessari veflausn. Allmargir skilmálar eru staðlaðir og gilda í mörgum skilmálaeiningum. Slíkir skilmálar eru settir upp sem sniðmát sem síðan er hægt að rýna, laga og breyta á einum stað. Bakland er beintengt við fyrirhugaða hverfasjá.

Kortavinnsla hverfisskipulags, þar sem skipulagsákvæði eru færð inn í landupplýsingagrunn, fer fram á einum stað hjá landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar, LUKR.

Þegar kemur síðan að því að útbúa prentaða útgáfu af skipulagsgögnum hverfisskipulags eins og almenna greinargerð í bók I og skilmála í bók II er tekið afrit af efninu úr gagnagrunni Hverfisskipulagsins og samtímis er sama efni læst þannig að ekki er hægt að breyta því. Efnið er stílfært og umbrotið í samræmi við stílhandbók fyrir pappírsprentun. Sama á við um alla hverfisskipulagsuppdrætti en þeir eru unnir í GIS-gagnagrunni. Þeir eru stílfærðir í samræmi við stílhandbók og útbúnir fyrir prentun, annars vegar fyrir hverfisskipulagsuppdrátt í mælikvarða 1:3000 og hins vegar fyrir hverfisskipulagsuppdrátt sem fara inn í prentaða skilmála. Þessir uppdrættir eru í stækkaðri mynd og eru nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Á stækkuðum hverfisskipulagsuppdráttum sem fara inn í prentaða skilmála er mælikvarði.

Allt efni í gagnagrunni, hvort sem það er almenni gagnagrunnurinn eða GIS-gagnagrunnurinn, er merkt með númeri útgáfu sem uppfærast þegar breytingar eru samþykktar. Með þessu fyrirkomulagi fæst gott yfirlit yfir allar breytingar sem gerðar verða í framtíðinni á samþykktu hverfisskipulagi.



Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Ábendingar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) koma fram í bréfi dags. 20. mars 2019.

Þar sem hverfisSKIPULAG er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum HER hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisSKIPULAG, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar HER birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Kyrllát svæði

Að mati HER þarf að sinna afmörkun kyrlláttra svæða í hverfisSKIPULAGinu en í reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir kemur fram að sveitastjórnnum sé skylt að skilgreina kyrllát svæði bæði í dreifbýli og þéttbýli. HER vísar í þessu samhengi til skýrslu starfshóps um kyrllát svæði frá nóvember 2014 þar sem fram koma tillögur að svæðum sem gætu fallið undir þessa skilgreiningu.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni á eftirfarandi hátt:

Í leiðbeinigum um almenningsrými hefur verið bætt við sérstökum kafla um kyrllát svæði þar sem m.a. er farið yfir skilgreiningu á hugtakinu kyrllát svæði og hvernig kyrllát svæði er skilgreint í reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir og ávinninginn af slíkum svæðum í borgarumhverfinu.³¹ Stuðst var við áðurnefnda reglugerð og útgefnar leiðbeiningar Umhverfisstofnunar Evrópu (EEA) um kyrllát svæði.³²

Í kafla 7 Skilgreiningar og Lykilhugtök í bók I hefur verið bætt við skilgreiningu á hugtakinu kyrllát svæði. Skilgreining byggir á áðurnefndri reglugerð og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar Evrópu.

Í öllum þremur hverfum borgarhlutans hefur verið skilgreint kyrllát svæði. Við staðsetningu þeirra hefur verið stuðst við hávaðakort af Reykjavík frá 2017.³³ Umfjöllun um þau hefur verið bætt við kafla 5 í bók I sem lýsir stefnu hverfisSKIPULAGS. Kyrllát svæði hafa verið merkt á skipulagsupprátt og um þau er fjallað í tveimur skilmálaliðum í viðkomandi skilmálaeiningu, skilmálum um almenningsrými og hljóðvist. Í skilmálum kemur fram að við útfærslu svæðisins skuli stuðst við umfjöllun um kyrllát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hljóðvist

HER bendir einnig á að trjágróður einn og sér lækkar ekki hljóðstig nema að um sé að ræða a.m.k. 30 metra breitt belti. Frekar skal huga að öðrum tegundum hávaðavarna þar sem lítið rými til staðar. Trjágróður rýfur þó sjónlínu við vegi sem hefur sálræn áhrif á hávaða.

Svar:

Á skipulagsupprætti hverfisSKIPULAGS fyrir hvert hverfi er sýnd leiðbeinandi lega hljóðvarna. Í skilmálatexta um hljóðvist, þar sem talin er þörf á úrbótum, segir m.a.: „Gera má ráð fyrir ýmsum

³¹ <https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/1000-2005>

³² <https://www.eea.europa.eu/publications/good-practice-guide-on-quiet-areas>

³³ <https://www.ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Heilbrigdi-og-orygg/Havadi/2970-239-HKL-V01%20Hávaðakort%20RVK.pdf>



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.“ Í hverfissskipulagi er því ekki gert ráð fyrir að trjágróður verði notaður sérstaklega til að bæta hljóðvist innan hverfanna þótt gera megi ráð fyrir að trjágróður geti verið notaður samhliða öðrum mótvægisáðgerðum til að fegra ásýnd og draga úr loftmengun, eins og kemur fram í skilmálalið um loftgæði.

Fráveitukerfit

Lítið er fjallað í hverfissskipulaginu um tengingar við fráveitukerfi en HER bendir á að af og til koma mál inn á borð HER þar sem komið hefur í ljós að við breytingar á húsnæði, t.d. þegar verið að koma upp salernisaðstöðu í bílskúr, að lagnir hafa ekki verið rétt tengdar við fráveitukerfi borgarinnar. Skýrt þarf að koma fram í gögnum sem fylgja með hverfissskipulaginu að hvað varðar tengingu við fráveitukerfi borgarinnar þá þurfa húseigendur að gera slíkt í samráði við Veitur ohf. til að koma í veg fyrir rangtengingar. Koma þarf fram að sú regla gildir að eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki nr. 160/2010 og þeirra reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þessa reglu er að finna í lögum um mannvirki. Það er því ætíð á ábyrgð eiganda að tryggja að hús sé í samræmi við lög og reglur, þ.m.t. réttilega tengt fráveitu. HER bendir einnig á 12. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitu, en þar segir:

12. gr. *Fráveitulagnir.*

- Eigandi fráveitu sér um lagningu og viðhald allra fráveitulagna, þ.e. stofnlagna, safnkerfa og fráveitutenginga.
- Eigendum húseigna þar sem fráveita liggur er skylt á sinn kostnað að annast lagningu og viðhald heimæða fyrir frárænnli að tengingu við fráveitukerfi. Lagnirnar skulu tengjast lögnum fráveitu á þeim stað og með þeirri hæðarsetningu sem fráveita tilgreinir.
- Í fráveitulögnum skal ofanvatn og skólþ aðgreint nema annað sé heimilað.

Svar:

Í leiðbeiningum um einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur verið bætt við málsgrein í kafla um *innra skipulag* þar sem kveðið er á um að samráð skuli haft við Veitur ohf. um tengingu við fráveitu þegar viðbyggingar eru hannaðar. Eins hefur verið bætt við kafla um *tæknilegt ástand* í leiðbeiningu um fjölgun íbúða ákvæði um að samráð skuli haft við Veitur við tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Ákvæði þessa efnis koma nú einnig fram í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir og fjölgun íbúða, þar sem við á.

Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð

Betur þarf að skilgreina hvað átt er við með smágerðri og léttri atvinnustarfsemi en þessi skilgreining kemur fram hér og þar í texta hverfisbóka og í leiðbeiningum. HER bendir á að ýmis starfsemi sem imprað er á í gögnunum s.s. dekkjaverkstæði og efnalaugar henta alls ekki sem starfsemi á neðri hæð íbúðarhúsa vegna mögulegrar loftmengunar og myndi ekki teljast til léttrar eða smágerðrar atvinnustarfsemi að mati HER. Sama á við um sendibílaþjónustu sem nefnd er sem möguleiki í leiðbeiningum um atvinnustarfsemi. Sendibílaþjónusta getur valdið talsverðu ónæði auk þess að minnka umferðaröryggi inni á íbúðargötum með aukinni umferð stærri bifreiða.

Svar:



Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við málsgrein í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð. Þar segir: „Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Gildir það jafnt um starfsemi í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.“ Sama texta hefur verið bætt í skilmála um starfsemi innan íbúðarbyggðar.

Í framhaldi af þessari breytingu hefur verið fallið frá orðalaginu „létt atvinnustarfsemi“ í efni hverfisskipulags og frekar talað um „umfangslitla“ eða „minni háttar“ starfsemi. Litið er svo á að þegar útilokuð hefur verið öll sú mengandi starfsemi sem áður nefnd reglugerð tekur yfir sé heppilegast að nota orðalag sem lýsir umfangi starfsemi sem heimiluð er, frekar en eðli hennar.

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð er að finna töflu með dæmum um mismunandi starfsemi og tekið fram hvort starfsemin sé heimiluð innan íbúðarbyggðar eða ekki. Með hliðsjón af athugasemdum HER hefur taflan verið endurskoðuð svo að upplýsingar sem þar birtast séu í samræmi við endurskoðaða stefnu og skilmála hverfisskipulags.

Koma þarf skýrt fram inni í sjálfum bókunum að ákveðin starfsemi þarf leyfi frá HER auk þess sem að fyrir þarf að liggja samþykki byggingarfulltrúa. Heimarekstur s.s. hárgreiðslustofur og snyrtistofur þurfa engu að síður samþykki byggingarfulltrúa fyrir þeim notum annars getur HER ekki gefið út starfsleyfi. Mikilvægt er að þetta komi skýrt fram þannig að fólk haldi ekki að það geti hafið starfsemi án tilskilinna leyfa.

Svar:

Í kjölfar breytingarinnar sem gerð var og rætt er um í svarinu á undan var gerð sú breyting að skýrar er kveðið á um að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð skv. skilmálum hverfisskipulags geti hún verið háð leyfum frá öðrum embættum. Í skilmálatexta um starfsemi innan íbúðarbyggðar hefur verið bætt við eftirfarandi ákvæði: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.“

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kemur jafnframt fram að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð í skilmálum hverfisskipulags geti lög og reglugerðir sett henni skorður. Í töflunni sem um var rætt í svarinu á undan, þar sem rakin eru nokkur dæmi um starfsemi, er einnig skýrar kveðið á um en áður hvort viðkomandi starfsemi sé leyfis skyld eða ekki.

Niðurrif bygginga

Þar sem fjallað er um niðurrif bygginga í gögnunum þarf að taka fram að bæði þarf leyfi byggingarfulltrúa og HER fyrir niðurrifi, aðeins kemur fram að leyfi byggingarfulltrúa sé nauðsynlegt.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um niðurrif kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitltruð):

„Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.“



Borgarbúskapur

Vísað er til þess í leiðbeiningarabók um borgarbúskap að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskap. Skýrt þarf að vera að slíkt leyfi sé skilyrðið þar sem misskilnings virðist gæta með leyfisskyldu hæsnahalds í borginni og mikið er um að hænur séu haldnar án leyfis.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um borgarbúskap kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitletruð):

„Ef stunda á hæsnahald þarf að **sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og** fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.“

Hvað varðar býflugnarækt sem minnst er á sem möguleika í hverfisbókum og í leiðbeiningum um borgarbúskap vill HER benda á að æskilegt sé að fyrir liggi reglur eða samþykkt um býflugur áður en gefið verður leyfi fyrir slíku í íbúðarbyggð. Borgin hefur enn ekki mótað sér stefnu eða samþykkt um þessi mál. HER hafa borist kvartanir vegna býflugnaræktar. Í það minnsta þarf að setja það skilyrði að fyrir liggi samþykki eigenda nærliggjandi lóða.

Svar:

Í ljósi þessarar athugasemdar og eftir fundi með sérfræðingum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur var ákveðið að taka heimild til býflugnaræktar út úr skilmálatexta um borgarbúskap. Í leiðbeiningu um borgarbúskap stendur eftir sem áður kafli um býflugnaræktun en þar kemur fram að ekki sé til reglugerð um býflugnaræktun en rakin eru nokkur atriði sem fyrir nokkrum árum voru sett í drög að samþykkt um slíka ræktun í Reykjavík. Umfjöllun um býflugnarækt er því nánast óbreytt í leiðbeiningunni frá því sem var að því undanskyldu að í lok umfjöllunarinnar er með skýrari hætti áréttað að býflugnaræktun sé vandasamt verk og áhugasamir hvattir til að leita faglegra ráðlegginga frá reyndum ræktendum áður en hafist er handa.

Leiðbeininar hverfisskipulags

Í Leiðbeiningum um hverfiskjarna þarf að vera á hreinu hvað átt er við með léttri atvinnustarfsemi-þarf að útskýra það nánar.

Svar:

Umrætt orðalag hefur verið tekið úr umfjöllun um starfsemi í leiðbeiningu um hverfiskjarna. Í yfirliti yfir skipulagsskilmála, framar í leiðbeiningunni, í umfjöllun um starfsemi hefur orðalagi einnig verið breytt þannig að það sé í betra samræmi við orðalag um skilgreind verslunar- og þjónustusvæði og miðsvæði í kaflanum *Landnotkun – skilgreiningar* í gildandi aðalskipulagi.

Í Leiðbeiningum um atvinnustarfsemi undir kaflanum um leyfi þarf að bæta við aðkomu HER hvað varðar starfsleyfi fyrir mengandi starfsemi.

Svar:

Vísað er í svar fyrir ofan þar sem kemur fram að í leiðbeiningum og skilmálum er nú lagt bann við mengandi starfsemi sem fellur undir reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Að auki hefur í leiðbeiningunni verið með enn skýrari hætti bent á að ýmiss konar starfsemi sé háð leyfum annarra embætta, sbr. eftirfarandi setningu í kaflanum *Starfsemi háð leyfum*: „Þó að í hverfisskipulagi komi fram heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði undanskilur það ekki lóðarhafa frá því að sækja um tilskilin leyfi, s.s. hjá sýslumanni, heilbrigðiseftirliti og/eða byggingarfulltrúa. Þessi embætti geta hafnað umsókn um starfsemi ef hún uppfyllir ekki tilskilin lög og/eða reglugerðir. Embættin geta einnig afturkallað leyfi sem brýtur í bága við tilskilin lög og/eða reglugerðir.“

Í skilmálatexta um starfsemi hefur einnig verið bætt við ákvæði sem segir: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.“

Inn í allar leiðbeiningar, þar sem við á, þarf að bæta við í umræðu og í gátlista því sem kom fram hér að ofan er varðar tengingu við fráveitukerfi ef verið er að koma upp salerni. Á t.d. við um leiðbeiningar um einbýlishús, fjölgun íbúða, par- og raðhús.

Svar:

Vísað í svar að ofan um fráveitutengingar vegna nýrra íbúða og viðbótarbyggingarheimilda.

HER bendir í lokin á að æskilegt er að embættið komi fyrr að þeirri vinnu sem snýr að þeim þáttum sem HER varðar, þ.e. hávaða, loftmengun og fráveitu.

Svar:

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við HER um breytingar og úrbætur á hverfisskipulagi eftir að ofangreindar athugasemdir bárust frá embættinu. Hverfisskipulag Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisskipulag annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem HER varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisskipulagi. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við HER í komandi hverfisskipulagsvinnu.



Ábendingar frá Veitum ohf

Ábendingar frá Veitum koma fram í bréfi dags. 22. mars 2019.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum frá Veitum hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Nokkrir fundir hafa verið haldnir með sérfræðingum frá Veitum þar sem farið hefur verið yfir ábendingar við hverfisskipulag í borgarhluta 7 en einnig rætt um stefnumörkun fyrir Veitur í öðrum borgarhlutum eins og Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti-Bústaðahverfi. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Eftir að ábendingar frá Veitum bárust var farið yfir helstu athugasemdir frá Veitum við hverfisskipulag BH7 á vinnufundi 23. apríl 2019. Á fundinum voru Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, Hólmfríður Bjarnadóttir, skipulagsfulltrúi Veitna, Íris Þórarinsdóttir, tæknistjóri fráveitu, Tómas Hansson, tæknistjóri hitaveitu, Arndís Ósk Ólafsdóttir, forstöðumaður vatnsveitu, Fjóla Jóhannesdóttir, fagstjóri fráveitu, og Fjalarr Gíslason, fagstjóri rafmagns. Niðurstöður fundarins og áframhaldandi fundir og samráð við Hólmfríði Bjarnadóttur, skipulagsfulltrúa Veitna, liggur til grundvallar þeim breytingum sem gerðar hafa verið á hverfisskipulagi í kjölfar athugasemdanna sem svarað er hér að neðan.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar frá Veitum birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja

Veitur óska að stofnlagnir Veitna verði sýndar á aðaluppdráttum hverfisskipulaganna, s.s. háspennustrengir, aðalflutningslagnir kalds vatns, hitaveitu og fráveitu, líkt og gert er við gerð nýrra deiliskipulagsuppdráttar. Fyrir upplýsingar um veitukerfi, sjá: <https://arctis-s-5.or.is/lukor/#> Einnig væri æskilegt að sýna helstu innviði á þemakorti fyrir hvert hverfisskipulagssvæði, sem hluti af forsendum fyrir svæðið.

Svar:

Í samráði við skipulagsstjóra Veitna hafa stofnlagnir Veitna verið merktar inn á hverfisskipulagsuppdrætti og stefnukort um orku og auðlindir í öllum hverfum. Á hverfisskipulagsuppdráttum er afmarkað helgunarsvæði í kringum stofnlagnir og í skilmálum um kvaðir og dreifistöðvar, lagnir og veitur kemur fram að óheimilt sé að raska jörð innan helgunarsvæðisins nema í samráði við Veitur.

Hverfisskipulag Ártúnsholti, 7.1.

- Skipulagseining 7.1.6. Tryggja þarf að áform um endurhönnun Strengs og hverfistorg til móts við Árkvörn þar sem fyrirhuguð er ný grenndarstöð m.fl., taki tillit til staðsetningar 132 kV jarðstrengs, annarra háspennustrengja, flutningslögn hitaveita og fráveitulögn. Ekki er hægt að flytja stofnlagnir eða 132 kV háspennustreng.
- Skipulagseining 7.1.8. Vakin er athygli á fráveitulögnum við lóð fyrir nýbyggingu við Birtingakvísl 3–9.
- Skipulagseining 7.1.11. Vakin er athygli á að í undirgöngum undir Höfðabakka við



Árbæjarsafn liggja dreifilagnir kalds og heits vatns. Enn fremur liggur stofnlögn kalds vatns meðfram Höfðabakka (austurhlíð) sem flytur vatn frá Heiðmörk til Reykjavíkur, auk þess sem tvær 11 kV háspennulagnir liggja samhliða Höfðabakkanum.

Svar:

- a) Skipulagseining 7.1.6. Vísað er í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.
- b) Skipulagseining 7.1.8. Fallið hefur verið frá áætlunum um uppbyggingu á lóðunum við Birtingakvísl 3–9.
- c) Skipulagseining 7.1.11. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.

Hverfisskipulag Árbæ, 7.2.

- a) Skipulagseining 7.2.7 Vakin er athygli á stofnlögnum fráveitu (300 mm skólþ og 500 mm regnvatnslögn) sem liggja við mörk þróunarsvæðis við Bæjarbraut/Rofabæ.
- b) Skipulagseining 7.2.10. Hraunbær, austast. Þó að einingin sé ekki hluti af þessu hverfisskipulagi að sinni, er vakin athygli á skilmálum sem eru á gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn. Þar kemur m.a. fram kvaðasvæði fyrir fráveitu, 132 kV háspennustreng auk stofnlagna hitaveitu sem lagðar verða meðfram Bæjarhálsi.
- c) Skipulagseining 7.2.4. Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9. Skv. skipulaginu er reiturinn merktur sem þéttingarreitur með heimild fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu, allt að 35 íbúðum. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetningu lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- d) Skipulagseining 7.2.11. Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39. Skv. skipulaginu þá er reiturinn merktur sem þéttingarreitur og heimild fyrri nýbyggingu. Vakin er athygli á dreifilögn fráveitu sem liggur meðfram götu (lendir innan afmarkaðs reits). Mikilvægt er að huga að staðsetningu lagna við útfærslu uppbyggingar á lóðinni.
- e) Skipulagseining 7.2.15. Vestast við Rofabæ. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir reitinn. Heimild er fyrir lágrestri íbúðabygging, allt að 50 íbúðir. Veitur vekja athygli á að stofnæðar hitaveitu og kalds vatns og háspennu liggja austan megin við Höfðabakkann innan afmarkaðs reits. Þar sem um stofnlagnir er að ræða verður skipulagið að taka tillit til þeirra.

Svar:

- a) Skipulagseining 7.2.7. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.
- b) Skipulagseining 7.2.10. Haft var samráð við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar á hverfisskipulagi út frá athugasemdum Veitna. Ekki er talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á hverfisskipulagi.
- c) Skipulagseining 7.2.4. Ákvæði um samráð við Veitur hefur verið bætt við skilmálatexta um viðbótarbyggingarheimildir auk ákvæðis um að færsla lagna sé alla jafna á kostnað lóðarhafa. Segir nú orðrétt í skilmálatextanum: „Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.“



- d) Skipulagseining 7.2.11. Vísað er í svar fyrir ofan varðandi skipulagseiningu 7.2.4.
- e) Skipulagseining 7.2.15. Fallið hefur verið frá áformum um uppbyggingu innan skilmálaeiningarinnar.

Hverfisskipulag Selás, 7.3

- a) Skipulagseining 7.3.10 og 7.3.14. Vakin er athygli á að Veitur reka stofnlögn hitaveitu á opnu svæði sem merkt er 7.3.10, og liggur hún samhliða Suðurlandsveginum. Einnig eru áform um að leggja aðra stofnlögn hitaveitu austan við Viðarásinn (í svipaðri legu og tillaga að göngustíg sem sýnd er á uppdrætti). Niðurgrafinn fráveitubrunnur liggur suðaustan við Viðarás 87 og liggja stofnlagnir fráveitu (regnlögn og skólplögn) að og frá honum.
- b) Stofnlögn hitaveitu liggur vestan Breiðholtsbrautarinnar. Veitur hafa óskað eftir að byggja dælistöð hitaveitu vestan við Breiðholtsbrautina og er breyting á deiliskipulagi í undirbúningi.

Svar:

- a) Við báðum athugasemdum er vísað í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.

Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar

Samkvæmt skipulaginu er stefnt að því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi staðsetningu hleðslustöðva.

Svar:

Á hverfisskipulagsuppdrætti er einungis sýnd leiðbeinandi lega hleðslustæða en endanleg staðsetning mun taka mið af heildarhönnun svæðisins þegar þar að kemur. Því er ekki talið að ofangreind athugasemd kalli á breytingar á efni hverfisskipulags en gengið er út frá því að við hönnunartöðvur verði haft samráð við Veitur varðandi staðsetningu stæðanna og önnur mál sem að þeim snúa.

Meðferð ofanvatns og notkun ofanvatnslausna

Veitur fagna umfjöllun um meðferð ofanvatns og skilmálum varðandi notkun blágrænna ofanvatnslausna (BGO) í hverfisskipulagi Ártúns, Árbæjar og Seláss. BGO stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun notkunar þessara lausna.

Athugasemdir Veitna

Veitur óska að skýrar sé kveðið á um að heimildir um aukningu á byggingarmagni innan lóðar feli í sér að gera skuli ráð fyrir BGO (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.

Svar:

Skilmálatexti um blágrænar ofanvatnslausnir hefur verið endurskoðaður út frá þessari athugasemd. Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við skilmálatextann eftirfarandi málsgrein: „Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t.



gegndráept yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.“

Samráð

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefna og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur vilja þó leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og taka Veitur gjarnan þátt í undirbúningsvinnu við gerð hverfisskipulags, sem og annarra skipulagsáætlana.

Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.

Svar:

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við skipulagsfulltrúa Veitna um breytingar og úrbætur á hverfisskipulagi eftir að ofangreindar athugasemdir bárust. Hverfisskipulag Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisskipulag annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem Veitur varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisskipulagi. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við Veitur í komandi hverfisskipulagsvinnu.