



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

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

HverfisSKIPULAG, ÁRBÆR 7.2 ÁRBÆR

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að hverfisSKIPULAGI ÁRBÆJAR, hverfi 7.2 ÁRBÆR 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. 12. september 2019. Tillagan var auglýst frá 2. febrúar 2019 til og með 17. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Guðmundur H. Einarsson mótt 17. 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.

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

Visað 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 Finnisdóttir

Glóey Helgudóttir Finnisdóttir

Fylgiskjöl: tillaga að hverfisSKIPULAGI ÁRBÆJAR, hverfi 7.2 ÁRBÆR 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. 12. 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

Árbær

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 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 *myndskeytingar*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *ljósmyndir*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *Umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMPYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. 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

7.2 Árbær: 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 Árbær og 7.3 Selási.
- Stofnlagnir Veitna merktar inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbær og 7.3 Selási.
- Kyrrlát svæði merkt inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbær og 7.3 Selási.

Breytingar á skilmálum þvert á einingar:

Helstu áherslur

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

Fjölgun íbúða	<ul style="list-style-type: none">• 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.
Viðbótarbyggingarheimildir	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um skuggavarp.
Svalir og svalalokanir	<ul style="list-style-type: none">• Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.
Þakgerð og frágangur þaks	<ul style="list-style-type: none">• Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.
Kjallari	<ul style="list-style-type: none">• Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.
Niðurrif	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.
Ósamþykktar framkvæmdir	<ul style="list-style-type: none">• Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.
Útfærsla lóða	<ul style="list-style-type: none">• Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.
Borgarbúskapur	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.
Hljóðvist	<ul style="list-style-type: none">• Skilmáli fluttur úr yfirlökknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR
Loftgæði	<ul style="list-style-type: none">• Skilmáli fluttur úr yfirlökknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.

Meðhöndlun úrgangs	<ul style="list-style-type: none">• 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 sérstökum undirkafla og færð undir almenn ákvæði.
Blágrænar ofanvatnslausrir	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.
Fornleifar	<ul style="list-style-type: none">• Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.
Almenningssamgöngur	<ul style="list-style-type: none">• Nýr skilmáaliður.
Bílastæði og innkeyrslur	<ul style="list-style-type: none">• Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum.• Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.
Deiliskipulag fellt úr gildi	<ul style="list-style-type: none">• Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi eru færðar í sérstaka heimildaskrá aftast í bók II.

7.2 Árbær - Aðrar skilmálabreytingar

Skilmálaeining 7.2.3

Helstu áherslur Bætt við skilmálatexta umfjöllun um hverfisvernd einingarinnar auk sérstakrar hverfisverndar tveggja húsa innan einingarinnar.

Verndarákvæði Hverfisvernd sett á eininguna í skilmálum auk sérstakrar hverfisverndar á tvö hús innan einingarinnar.

Skilmálaeining 7.2.6

Skilmálaeiningar 7.2.6a og 7.2.6b sameinast í eina skilmálaeiningu. Allir skilmálaliðir sameinaðir. (Á EFTIR AÐ KLÁRA Í BAKLANDI)

Skilmálaeining 7.2.9

Viðbótarbyggingarheimildir Bætt við umfjöllun um hverfisvernd Árbæjarkirkju.

Almenningsrými Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Hljóðvist Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Verndarákvæði Ákvæði um hverfisvernd Árbæjarkirkju bætt við skilmálatexta.

Skilmálaeining 7.2.15

Um skilmálaeiningu Skilmálaeining tekin úr hverfisskipulagi. Skilmálum breytt.

Efnisyfirlit

KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.2.1	12				
7.2.2	18	7.2.12	244		
7.2.3	36	7.2.13	262		
7.2.4	66	7.2.14	282		
7.2.5	100	7.2.15	296		
7.2.6	124	7.2.16	308		
7.2.7	170				
7.2.9	188				
7.2.10	208				
7.2.11	214				

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

Yfirlit

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

Hverfisskipulag fyrir Árbæ 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 yfirfærast 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 skilmáleiningu. Aftast í bók II er skrá yfir deiliskipulagsáætlanir þaðan sem heimildir eru yfirfærðar og deiliskipulag sem fellt er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.



Mynd 1

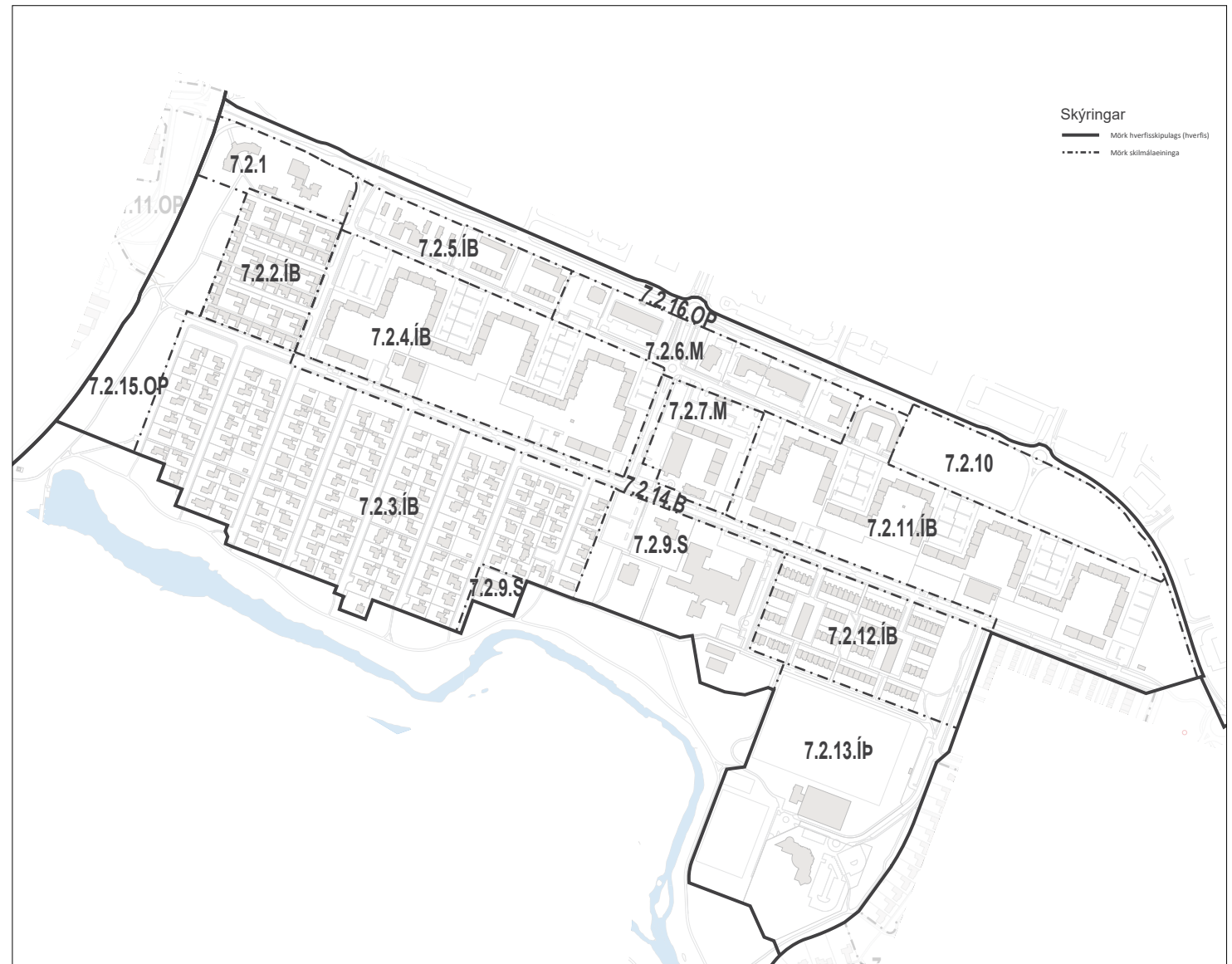
Hverfisskipulagsuppráttur fyrir 7.2 Árbær.

Skilmálaeiningar í Árbæ

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 annað hvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

Árbæ hefur verið skipt upp í fjórtán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.2.1 til 7.2.16, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

7.2.1	Hraunbær 101-105	Íbúðarbyggð	Svæði utan hverfisskipulags
7.2.2	Hraunbær 1-99 (oddatölur)	Íbúðarbyggð	
7.2.3	Ystibær, Heiðarbær, Fagribær, Glæsibær, Þykkvibær, Vorsabær, Hlaðbær og Háabær	Íbúðarbyggð	
7.2.4	Hraunbær 2-100 (sléttar tölur), Rofabær 7, 9, 17	Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta	
7.2.5	Hraunbær 107-111 (oddatölur)	Íbúðarbyggð	
7.2.6a	Hraunbær 113, 115	Miðsvæði	
7.2.6b	Hraunbær 117, 119,121, 123	Miðsvæði	
7.2.7	Hraunbær 102, Rofabær 23	Miðsvæði	
7.2.9	Rofabær, Skólabær og Hlaðbær	Samfélagsþjónusta	
7.2.10	Hraunbær / Bæjarháls	Íbúðarbyggð	Svæði utan hverfisskipulags
7.2.11	Hraunbær 104-198 (sléttar tölur) og 131, Rofabær 25-47 (oddatölur)	Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta	
7.2.12	Melbær og Brekkubær	Íbúðarbyggð	
7.2.13	Fylkisvegur	Íþróttasvæði Fylkis og Árbæjarlaug	
7.2.14	Rofabær	Borgargata	
7.2.15	Höfðabakki	Próunarsvæði	
7.2.16	Bæjarháls	Opið svæði	

**Mynd 2**

7.2 Árbær skiptist í 14 skilmálaeiningar.
Á myndinni má sjá staðsetningu
skilmálaeininga í hverfinu.

Skilmálar í Árbæ

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:

SAMFÉLAG

Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og verslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsุมál 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, bílajakallara 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, náttúrhamfara, loftslagsbreytinga og óveðurs.

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

Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er skilmálaflökkum 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. húsbyggingar, 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 nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem er 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 hverfisskipulagsins eins og þau birtast bæði í bók I og II og á hverfisskipulagsupprætti.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir Árbæ sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsupprátt eru skýringar fyrir tákni og lítanotkun á upprætti. Skipulagsuppráttur er í stærðinni A1 eða A0 og er í mælikvarða 1:3000.

Hægt er að nálgast öll gögn hverfisskipulagsins á vefsíðunni <http://hverfisskipulag.is>.



(7.2.1)

Hraunbær 101, 103, 105

Um skilmálaeiningu

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur.

Svæðið afmarkast af götunum Bæjarhálsi, Hraunbæ og Bitruhálsi og nær yfir íbúðaturna og þjónustumiðstöð fyrir eldri borgara, alls um 100 íbúðir.

Á svæðinu er í gildi nýlegt deiliskipulag. Uppbygging á svæðinu, skv. skilmálum gildandi deiliskipulags, hófst á miðju ári 2018.

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eru í gildi:

- Hraunbær 103–105, samþykkt 18.5.2017
- Hraunbær 103–105, samþykkt 1.10.2015
- Hraunbær 103–105, samþykkt 9.4.1991
- Hraunbær 103–105, samþykkt 20.3.1990

Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið er gert ráð fyrir að deiliskipulagsáætlanir verði felldar úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi. Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Árbæjar 7.2 og mun fá númerið 7.2.1.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.1



Skilmálaeining-7.2.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.1. 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 7.2.1

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.





7.2.2

Hraunbær 1–99 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur vestast í Árbæjarhverfi og afmarkast af Hraunbæ og Rofabæ að norðan og sunnan og af grænu belti meðfram Höfðabakka. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr norðri frá Bæjarhálsi og Hraunbæ og frá Rofabæ. Þrjár botnlangagötur liggja frá austri til vesturs inn í skilmálaeininguna og mynda þrjár húsapyrpingar þar sem göngustígar liggja í gengum hverja þyrpingu, einnig frá austri til vesturs. Það sem einkennir byggðarmynstrið eru einnar hæðar samtengd vinkilhús með lágu valmapaki og áberandi þakkanti. Upprunaleg húsagerð var lágreist hús með flötu þaki í mórernískum byggingarstíl en öll hús í skilmálaeiningunni eru í dag með valmapökum sem byggð voru á níunda áratug síðusta aldar. Hin samtengdu vinkilhús mynda skjólgóð garðrými sem snúa í suður. Byggðin er kölluð gerðishús eða garðhús af þessum sökum. Bílageymslur eru í sérstökum byggingum sem eru ýmist áfastar húsum eða staðsettar í lengjum miðsvæðis við botnlangagöturnar. Í húsapyrpingunni eru sex lóðir og standa því ýmist átta eða níu vinkilhús á hverri lóð auk bílageymslna. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Á árunum 2006–2016 voru samþykktar þrjár breytingar á deiliskipulagi. Stækkun á byggingarreit fyrir bílskúr sem búið var að byggja. Önnur breyting heimilaði garðskála við hús í skilmálaeiningunni. Þriðja breytingin var stækkun á byggingarreiti fyrir garðskála sem búið var að byggja innan skilmálaeiningarinnar.

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 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.

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 7.2.2



Skilmálaeining-7.2.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.2. 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 7.2.2

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



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 umfangslítillrar 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

- Fimmtíu vinkilhús á einni hæð. Bílskúrar fylgja hverri íbúð, annaðhvort samtengdir eða í lengjum miðsvæðis.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Sérbýlishús.
- Aukaíbúðir ekki heimilar.

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

						Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Y	Yfirfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi					Hraunbær 17	84 m²	C	H1,2,4	84 m²	0 m²
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu					Hraunbær 25	166 m²	C	H1,2,4	152 m²	14 m²
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast					Hraunbær 27	166 m²	C	H1,2,4	139 m²	27 m²
B	Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar					Hraunbær 29	166 m²	C	H1,2,4	157 m²	9 m²
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi					Hraunbær 31	166 m²	C	H1,2,4	151 m²	15 m²
						Hraunbær 33	166 m²	C	H1,2,4	151 m²	15 m²
						Hraunbær 25	105 m²	C	H1,2,4	105 m²	0 m²
						Hraunbær 35	166 m²	C	H1,2,4	134 m²	32 m²
						Hraunbær 37	166 m²	C	H1,2,4	132 m²	34 m²
						Hraunbær 39	166 m²	C	H1,2,4	175 m²	-9 m²
						Hraunbær 41	166 m²	C	H1,2,4	143 m²	23 m²
						Hraunbær 35	84 m²	C	H1,2,4	84 m²	0 m²
						Hraunbær 43	166 m²	C	H1,2,4	140 m²	26 m²
						Hraunbær 45	166 m²	C	H1,2,4	153 m²	13 m²
						Hraunbær 47	166 m²	C	H1,2,4	134 m²	32 m²
						Hraunbær 49	166 m²	C	H1,2,4	143 m²	23 m²
						Hraunbær 43	84 m²	C	H1,2,4	84 m²	0 m²
						Hraunbær 51	166 m²	C	H1,2,4,5	143 m²	23 m²
						Hraunbær 53	166 m²	C	H1,2,4,5	140 m²	26 m²
						Hraunbær 55	166 m²	C	H1,2,4,5	132 m²	34 m²
						Hraunbær 57	166 m²	C	H1,2,4,5	146 m²	20 m²
						Hraunbær 51	83 m²	C	H1,2,4,5	83 m²	0 m²
						Hraunbær 59	166 m²	C	H1,2,4,5	155 m²	11 m²
Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó						
Hraunbær 5	166 m²	C	H1,2,4	141 m²	25 m²						
Hraunbær 7	166 m²	C	H1,2,4	143 m²	23 m²						
Hraunbær 1	86 m²	C	H1,2,4	86 m²	0 m²						
Hraunbær 9	166 m²	C	H1,2,4	140 m²	26 m²						
Hraunbær 11	166 m²	C	H1,2,4	132 m²	34 m²						
Hraunbær 13	166 m²	C	H1,2,4	134 m²	32 m²						
Hraunbær 15	166 m²	C	H1,2,4	143 m²	23 m²						
Hraunbær 9	83 m²	C	H1,2,4	83 m²	0 m²						
Hraunbær 17	166 m²	C	H1,2,4	182 m²	-16 m²						
Hraunbær 19	166 m²	C	H1,2,4	140 m²	26 m²						
Hraunbær 21	166 m²	C	H1,2,4	137 m²	29 m²						
Hraunbær 23	166 m²	C	H1,2,4	148 m²	18 m²						

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 61	166 m ²	C	H1,2,4,5	146 m ²	20 m ²
Hraunbær 63	166 m ²	C	H1,2,4,5	144 m ²	22 m ²
Hraunbær 65	166 m ²	C	H1,2,4,5	136 m ²	30 m ²
Hraunbær 67	166 m ²	C	H1,2,4,5	136 m ²	30 m ²
Hraunbær 59	104 m ²	C	H1,2,4,5	104 m ²	0 m ²
Hraunbær 69	166 m ²	C	H1,2,4	134 m ²	32 m ²
Hraunbær 71	166 m ²	C	H1,2,4	132 m ²	34 m ²
Hraunbær 73	166 m ²	C	H1,2,4	157 m ²	9 m ²
Hraunbær 75	166 m ²	C	H1,2,4	148 m ²	18 m ²
Hraunbær 69	84 m ²	C	H1,2,4	84 m ²	0 m ²
Hraunbær 77	166 m ²	C	H1,2,4	149 m ²	17 m ²
Hraunbær 79	166 m ²	C	H1,2,4	132 m ²	34 m ²
Hraunbær 81	166 m ²	C	H1,2,4	162 m ²	4 m ²
Hraunbær 83	166 m ²	C	H1,2,4	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 77	83 m ²	C	H1,2,4	83 m ²	0 m ²
Hraunbær 85	166 m ²	C	H1,2,3,4	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 87	166 m ²	C	H1,2,3,4	141 m ²	25 m ²
Hraunbær 89	166 m ²	C	H1,2,3,4	166 m ²	0 m ²
Hraunbær 91	166 m ²	C	H1,2,3,4	135 m ²	31 m ²
Hraunbær 85	83 m ²	C	H1,2,3,4	83 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 93	166 m ²	C	H1,2,3,4	141 m ²	25 m ²
Hraunbær 95	166 m ²	C	H1,2,3,4	149 m ²	17 m ²
Hraunbær 97	166 m ²	C	H1,2,3,4	133 m ²	33 m ²
Hraunbær 99	166 m ²	C	H1,2,3,4	135 m ²	31 m ²
Hraunbær 93	73 m ²	C	H1,2,3,4	73 m ²	0 m ²
Hraunbær 1	166 m ²	C	H1,2,4	135 m ²	31 m ²
Hraunbær 3	166 m ²	C	H1,2,4	133 m ²	33 m ²



Útskýring Hraunbær 1–99

Einnar hæðar einbýlishús

Grunnflötur húss	150 m ²
Garðstofa/skáli utan byggingarreits	16 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingareitar samtals	166 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

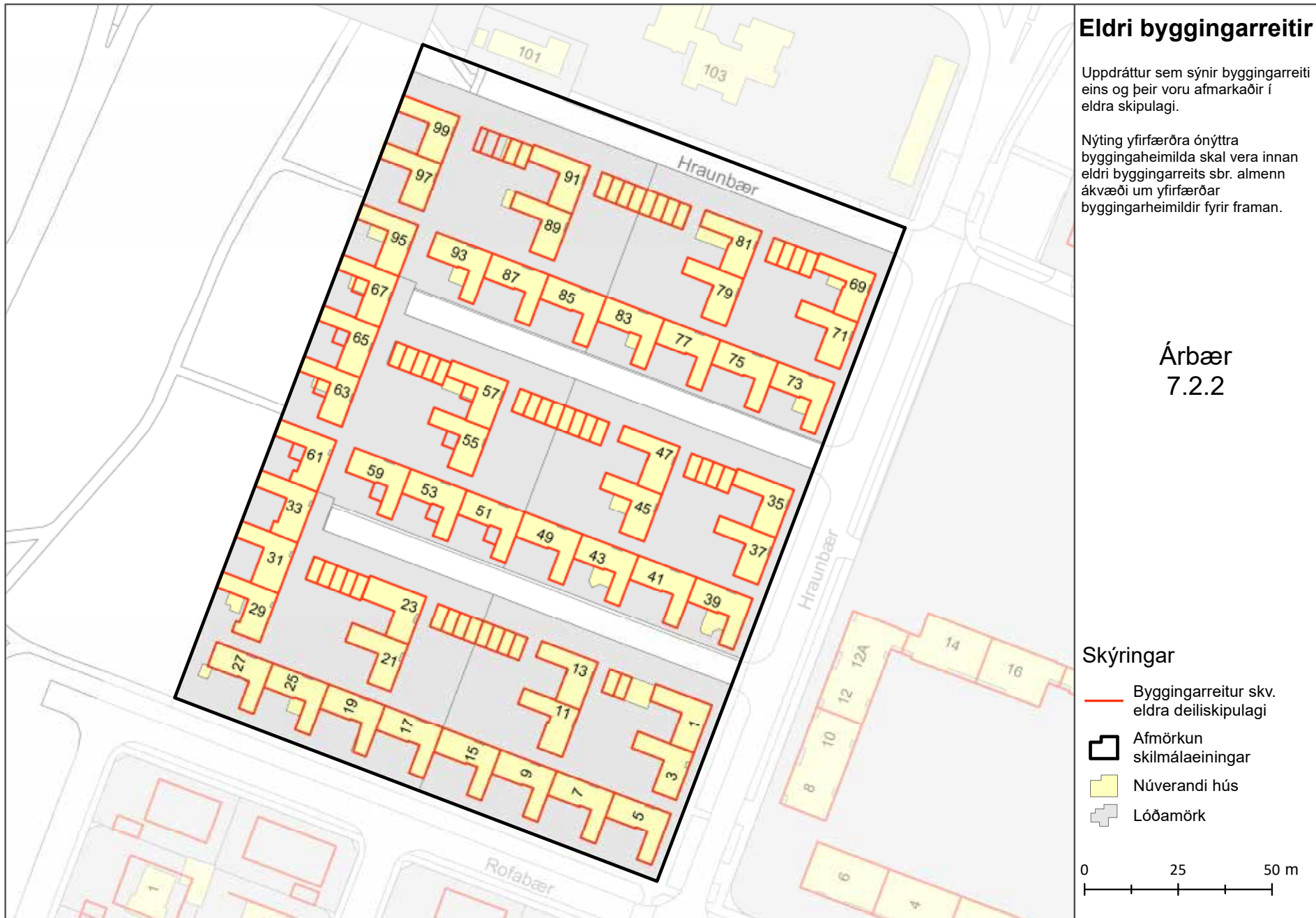
– Flatt þak.

ANNAÐ

- Heimilt er að byggja bílgeymslur eins og mæliblað sýnir.
- Húsameistarar/lóðarhafar skulu sjá um að uppdrættir samliggjandi húsa séu samræmdir.
- Garðstofur skulu vera í suðvesturkverk/horni húsanna og má hæð þeirra ekki vera meiri en hússins. Leitast skal við að fela garðstofu vel að núverandi húsum.
- Hverju húsi fylgir ákveðinn byggingarreitur. Óheimilt er að setja op á vegg er liggja á mörkum nágretta byggingarreits.
- Í hverjum byggingarreit er sérgarður. Skulu garðar, að svo miklu leyti sem þeir ekki afmarkast af húsum, afmarkast með girðingum. Girðingar þessar skal sýna á uppdrætti til byggingarnefndar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.2

H1	Árbær, Skilmálar fyrir einlyft íbúðarhús á Árbæjarblettum	28. apr 1964
H2	, Hraunbær 1–99 oddatölur	17. ágú 1964
H3	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 74	10. feb 1965
H4	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 114	31. mar 1965
H5	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 116-118	31. mar 1965



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingu, 16 m², í suðvesturverk eða -horni húsanna og má hæð hennar ekki vera meiri en hússins. Nú þegar hafa nokkrar íbúðir nýtt sér heimildina og hún er því einungis heimiluð í þeim tilfellum þar sem hún er enn ónýtt.

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús

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 þar- 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 hverfisskipulagsupphætti 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 hverfisskipulagsupphætti 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 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

- Á ekki við.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Kvistir eru ekki heimilaðir.
- 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.
- Þakgerð er valmapök með þykkum þakkanti sem rammur inn ásýnd byggðarinnar og bílskúranna.
- Þakhalli er 1:20 á aðalbyggingum og bílskúrum.
- Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi.
- Þakefni og frágangur þaks skal samræma milli raðhúsaeyninga.
- Heimilt er að loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefna hámarkshæð á þakfleti.

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.
- Sterkur heildarsvipur einkennir eininguna og skal viðhalda því yfirbragði við breytingar. Óheimilt er að gera gluggaop á veggjum sem snúa að göngustígum.

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 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.
- 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 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

- 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 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 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.
- Loftmengun innan skilmálaeiningarinnar kemur einkum frá Höfðabakka.

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 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 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 MINJA

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

- 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.
- Stígar liggja í gegnum skilmálaeininguna og tengjast göngustígum í skilmálaeiningu 7.2.15. Kvöð er um almenna gangandi umferð á þeim.

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
Hraunbær 69	0	19	19	Hraunbær 51	0	14	14
Hraunbær 85	0	14	14	Hraunbær 1	0	19	19
Hraunbær 35	0	19	19	Hraunbær 17	0	14	14

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Deildarás 8	0	2	2	Deildarás 18	0	2	2
Deildarás 10	0	2	2	Deildarás 20	0	2	2
Deildarás 12	0	2	2	Deildarás 22	0	2	2
Deildarás 14	0	2	2	Deildarás 24	0	2	2
Deildarás 16	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.

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.

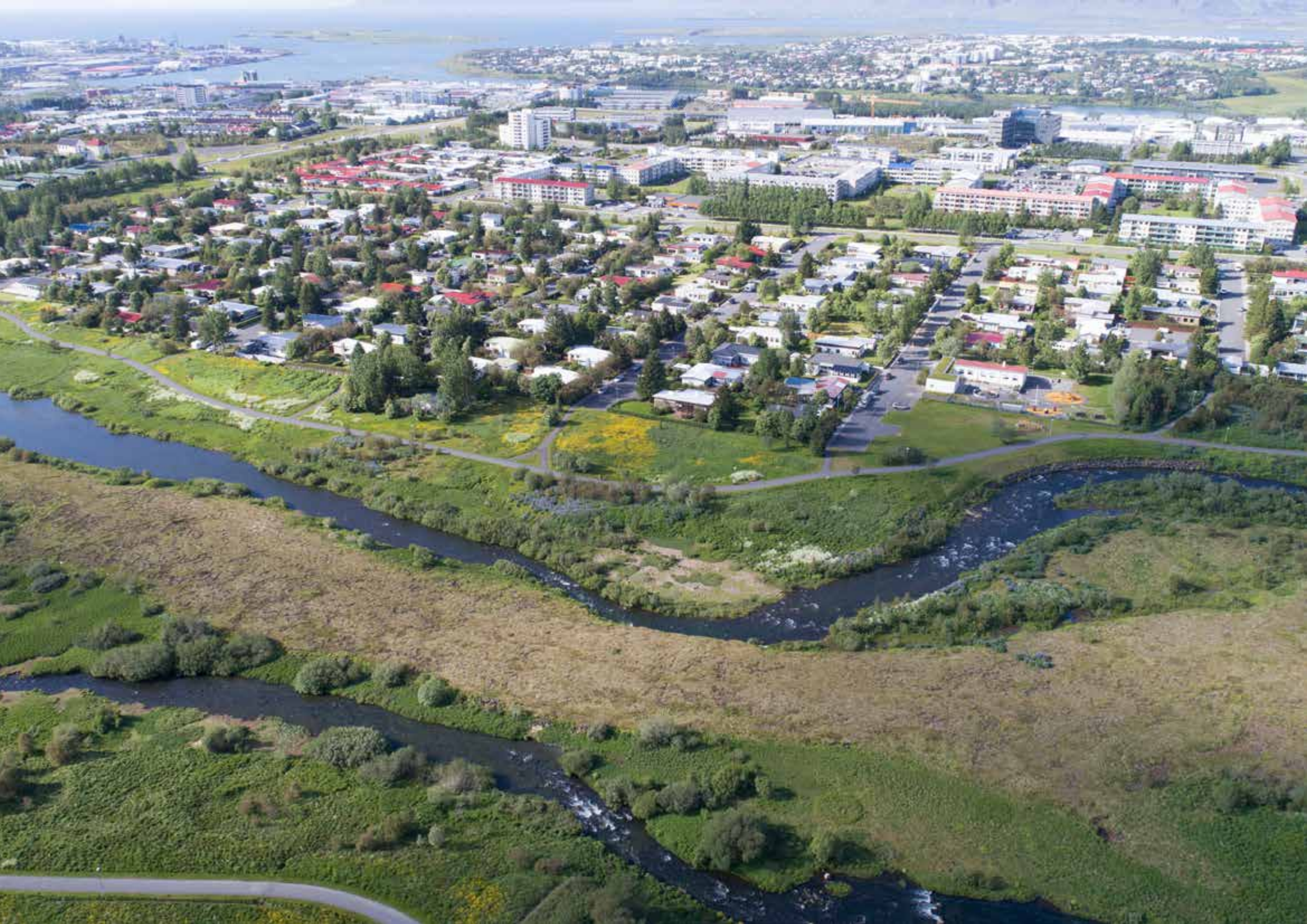
40. Vindafar

- 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.



7.2.3

Bæjarhverfi

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur syðst í Árbæ og afmarkast af Rofabæ í norðri og Elliðaárdal í suðri. Aðkoma að einingunni er frá Rofabæ. Í skilmálaeiningunni eru átta húsagötur sem liggja frá Rofabæ og enda í botnlanga við Elliðaárdalinn. Syðstu húsin eru með útsýni yfir Elliðaárdalinn. Byggðarmynstur einkennist af reglulegri röð húsa á ferhyrnum lóðum þar sem hús standa bak í bak milli tveggja gatna.

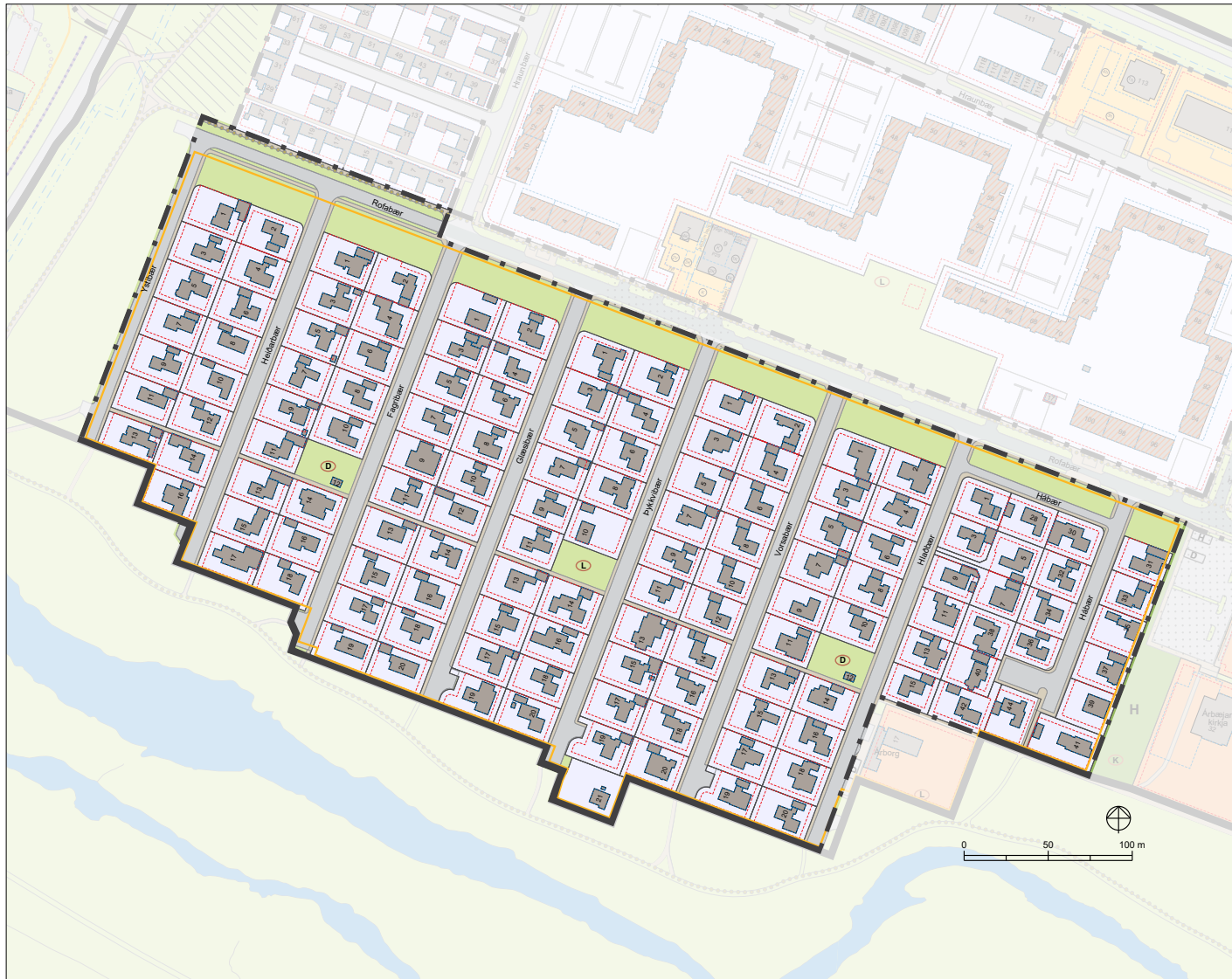
Uppröðun lóða og húsa tekur mið af eldri reitaskiptingu frá þeim tíma þegar byggðin var kölluð Árbæjarblettir og var garð- og sumarhúsaland. Skipulagið byggist á því að myndað er sólríkt garðsvæði sunnan við öll hús. Húsin eru því ýmist staðsett frá götu eða nálægt götu til að ná sem mestu suðlægu garðsvæði. Byggðarmynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með bílageymslum sem eru stakstæðar eða áfastar. Þakform er annaðhvort lág risþök eða hallalítill flöt þök. Mörgum húsanna hefur verið breytt frá upphaflegri gerð. Sum hafa fengið nýjan þakkant eða viðbyggingu. Þrátt fyrir þetta er töluverður heildarsvipur á byggðinni. Leiksvæði eru við aðra hverja götu og aðkoma að þeim er í gegnum stígakerfi sem liggur þvert á göturnar frá vestri til austurs. Mikill og hávaxinn trjágróður er í skilmálaeiningunni. Allmargar deiliskipulagsbreytingar og breytingar á byggingarleyfum hafa verið samþykktar innan skilmálaeiningarinnar og flestar þeirra varða leyfi fyrir viðbyggingum við aðalbyggingu og/eða bílageymslum.

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 sögulegrar og umhverfislegrar sérstöðu, en fyrirkomulag gatna, lóða og húsa felur í sér eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta sem mikilvægt er að vernda og taka tillit til.
- Tvö hús innan skilmálaeiningarinnar, Fagribær 19 og Háabær 39, njóta hverfisverndar í rauðum flokki vegna byggingarlistalegs gildis.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.3



Skilmálaeining-7.2.3


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.3. 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 7.2.3

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			

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



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. 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 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 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
Fagribær 17	183 m ²	E	H1	171 m ²	12 m ²
Fagribær 18	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Fagribær 19	183 m ²	E	H1	154.1 m ²	29 m ²
Glæsibær 1	183 m ²	E	H1	199 m ²	-16 m ²
Glæsibær 2	235 m ²	U	H1,1	235 m ²	0 m ²
Glæsibær 3	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Glæsibær 4, 5	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Glæsibær 5	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Glæsibær 6	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Glæsibær 7	183 m ²	E	H1	208 m ²	-25 m ²
Glæsibær 8	183 m ²	E	H1	194 m ²	-11 m ²
Glæsibær 9	183 m ²	E	H1	200 m ²	-17 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Glæsibær 10	183 m ²	E	H1	191 m ²	-8 m ²
Glæsibær 11	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Glæsibær 12	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Glæsibær 13	183 m ²	E	H1	179 m ²	4 m ²
Glæsibær 14	183 m ²	E	H1	194 m ²	-11 m ²
Glæsibær 15	183 m ²	E	H1	168 m ²	15 m ²
Glæsibær 16	183 m ²	E	H1	210 m ²	-27 m ²
Glæsibær 17	183 m ²	E	H1	148 m ²	35 m ²
Glæsibær 18	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Glæsibær 19	183 m ²	E	H1	224 m ²	-41 m ²
Glæsibær 20	183 m ²	E	H1	180 m ²	3 m ²
Hábær 28	183 m ²	E	H1	172 m ²	11 m ²
Hábær 30	183 m ²	E	H1	242 m ²	-59 m ²
Hábær 31	183 m ²	E	H1	219 m ²	-36 m ²
Hábær 32	183 m ²	E	H1	176 m ²	7 m ²
Hábær 33	183 m ²	E	H1	190 m ²	-7 m ²
Hábær 34	183 m ²	E	H1	174 m ²	9 m ²
Hábær 35	178.2 m ²	V	H1,9	178.2 m ²	0 m ²
Hábær 36	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Hábær 37	183 m ²	E	H1	222 m ²	-39 m ²
Hábær 38	217 m ²	W	H1,15	215 m ²	2 m ²
Hábær 39	183 m ²	E	H1	256 m ²	-73 m ²
Hábær 40	183 m ²	E	H1	191 m ²	-8 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hábær 41	255 m ²	X	H1,8	248 m ²	7 m ²	Hlaðbær 4	183 m ²	E	H1	213 m ²	-30 m ²
Hábær 42	183 m ²	E	H1	194 m ²	-11 m ²	Hlaðbær 5	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Hábær 44	183 m ²	E	H1	180 m ²	3 m ²	Hlaðbær 6	183 m ²	E	H1	188 m ²	-5 m ²
Heiðarbær 1	183 m ²	E	H1	207 m ²	-24 m ²	Hlaðbær 7	183 m ²	E	H1	169 m ²	14 m ²
Heiðarbær 2	183 m ²	E	H1	180 m ²	3 m ²	Hlaðbær 8	183 m ²	E	H1	185 m ²	-2 m ²
Heiðarbær 3	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²	Hlaðbær 9	183 m ²	E	H1	188 m ²	-5 m ²
Heiðarbær 4	183 m ²	E	H1	195 m ²	-12 m ²	Hlaðbær 10	183 m ²	E	H1	169 m ²	14 m ²
Heiðarbær 5	183 m ²	E	H1	207 m ²	-24 m ²	Hlaðbær 11	183 m ²	E	H1	190 m ²	-7 m ²
Heiðarbær 6	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²	Hlaðbær 13	183 m ²	E	H1	232 m ²	-49 m ²
Heiðarbær 7	183 m ²	E	H1	166 m ²	17 m ²	Hlaðbær 14	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Heiðarbær 8	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²	Hlaðbær 15	183 m ²	E	H1	197 m ²	-14 m ²
Heiðarbær 9	183 m ²	E	H1	187 m ²	-4 m ²	Hlaðbær 16	183 m ²	E	H1	246 m ²	-63 m ²
Heiðarbær 10	183 m ²	E	H1	172 m ²	11 m ²	Hlaðbær 18	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Heiðarbær 11	183 m ²	E	H1	173 m ²	10 m ²	Hlaðbær 20	183 m ²	E	H1	171 m ²	12 m ²
Heiðarbær 12	183 m ²	E	H1	173 m ²	10 m ²	Vorsabær 1	183 m ²	E	H1	321 m ²	-138 m ²
Heiðarbær 13	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²	Vorsabær 2	183 m ²	E	H1	186 m ²	-3 m ²
Heiðarbær 14	183 m ²	E	H1,12	167 m ²	16 m ²	Vorsabær 3	183 m ²	E	H1	195 m ²	-12 m ²
Heiðarbær 15	183 m ²	E	H1	176 m ²	7 m ²	Vorsabær 4	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Heiðarbær 16	183 m ²	E	H1	261 m ²	-78 m ²	Vorsabær 5	183 m ²	E	H1	192 m ²	-9 m ²
Heiðarbær 17	183 m ²	E	H1,7	280 m ²	-97 m ²	Vorsabær 6	183 m ²	E	H1	176 m ²	7 m ²
Hlaðbær 1	183 m ²	E	H1	166 m ²	17 m ²	Vorsabær 7	183 m ²	E	H1	81 m ²	102 m ²
Hlaðbær 2	183 m ²	E	H1	257 m ²	-74 m ²	Vorsabær 8	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Hlaðbær 3	183 m ²	E	H1	173 m ²	10 m ²	Vorsabær 9	183 m ²	E	H1	219 m ²	-36 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Vorsabær 10	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 11	183 m ²	E	H1	226 m ²	-43 m ²
Vorsabær 12	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Vorsabær 13	183 m ²	E	H1	333 m ²	-150 m ²
Vorsabær 14 - Vorasbær 14	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Vorsabær 15	183 m ²	E	H1	205 m ²	-22 m ²
Vorsabær 16	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 17	183 m ²	E	H1	196 m ²	-13 m ²
Vorsabær 18	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 19	183 m ²	E	H1	198 m ²	-15 m ²
Vorsabær 20	183 m ²	E	H1	212 m ²	-29 m ²
Ystibær 1	183 m ²	E	H1	265 m ²	-82 m ²
Ystibær 3	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Ystibær 5	183 m ²	E	H1	301 m ²	-118 m ²
Ystibær 7	183 m ²	E	H1	166 m ²	17 m ²
Ystibær 9	183 m ²	E	H1	170 m ²	13 m ²
Ystibær 11	183 m ²	E	H1	182 m ²	1 m ²
Ystibær 13	183 m ²	E	H1	207 m ²	-24 m ²
Þykkvibær 1	183 m ²	E	H1	146 m ²	37 m ²
Þykkvibær 2	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Þykkvibær 3	183 m ²	E	H1	187 m ²	-4 m ²
Þykkvibær 4	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Þykkvibær 5	183 m ²	E	H1	114 m ²	69 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Þykkvibær 6	183 m ²	E	H1	203 m ²	-20 m ²
Þykkvibær 7	183 m ²	E	H1	188 m ²	-5 m ²
Þykkvibær 8	183 m ²	E	H1	275 m ²	-92 m ²
Þykkvibær 9	183 m ²	E	H1	185 m ²	-2 m ²
Þykkvibær 10	183 m ²	E	H1	147 m ²	36 m ²
Þykkvibær 11	183 m ²	E	H1	156 m ²	27 m ²
Þykkvibær 13	183 m ²	E	H1	220 m ²	-37 m ²
Þykkvibær 14	183 m ²	E	H1	209 m ²	-26 m ²
Þykkvibær 15	183 m ²	E	H1	197 m ²	-14 m ²
Þykkvibær 16	183 m ²	E	H1	237 m ²	-54 m ²
Þykkvibær 17	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Þykkvibær 18	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Þykkvibær 19	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Þykkvibær 20	183 m ²	E	H1	168 m ²	15 m ²
Þykkvibær 21	183 m ²	E	H1,6	91 m ²	92 m ²
Hlaðbær 12	26.9 m ²	AF		26.9 m ²	0 m ²
Fagribær 1	183 m ²	E	H1	156 m ²	27 m ²
Fagribær 2	235 m ²	R	H1,13	171 m ²	64 m ²
Fagribær 3	183 m ²	E	H1	210 m ²	-27 m ²
Fagribær 4	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Fagribær 5	183 m ²	E	H1	183 m ²	0 m ²
Fagribær 6	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Fagribær 7	183 m ²	E	H1	165 m ²	18 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Fagribær 8	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Fagribær 9	250 m ²	S	H1,11	249 m ²	1 m ²
Fagribær 10	183 m ²	E	H1	206 m ²	-23 m ²
Fagribær 11	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Fagribær 12	27 m ²	AF		27 m ²	0 m ²
Fagribær 13	183 m ²	E	H1	168 m ²	15 m ²
Fagribær 14	235 m ²	T	H1,14	236 m ²	-1 m ²
Fagribær 15	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Fagribær 16	183 m ²	E	H1	186 m ²	-3 m ²

E

Útskýring

Heiðarbær, Fagribær, Glæsibær, Þykkvibær, Vorsabær, Hlaðbær, Háibær

Árbæjarblettir - einnar hæðar einbýlishús með bílgeymslu

Grunnflötur húss	150 m ²
Bílgeymsla, hámark 8 m á lengd.	33 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	183 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar án kjallara.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17°. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 m.

ANNAÐ

- Bílgeymsla fylgir hverri íbúð, stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

U

Útskýring

Glæsibær 2

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 235 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.

- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

V Útskýring Hábær 35

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 260 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAD

- Bílgeymsla stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

W Útskýring Hábær 38

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 217 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAD

- Bílgeymsla stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

X Útskýring Hábær 41

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 255 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.

- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

AF Útskýring Rofabær 11, Rofabær 27, Rofabær 27 og Fagribær 12

Spennistöð

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Rofabær 11, samtals	32 m ²
Rofabær 17, samtals	17 m ²
Rofabær 27, samtals	16 m ²
Fagribær 12, samtals	27 m ²
Hlaðbær 12 samtals	27 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

R Útskýring Fagribær 2

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 235 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

S Útskýring Fagribær 9

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 250 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar án kjallara.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.



Útskýring Fagribær 14

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 235 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.

- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.3

H1	Árbær, Skilmálar fyrir einlyft íbúðarhús á Árbæjarblettum	28. apr 1964
H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966
H12	, Rofabær 27, aðaluppdráttur	31. júl 1975
H13	Árbær, Hraunbær 102	7. feb 1977
H14	Árbær - Selás, Árbær - Selás, raðhús Brekkubær og Melbær	22. júl 1977
H15	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H6	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 122	31. mar 1965
H7	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 178	31. mar 1965
H8	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 188-190	31. mar 1965
H9	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær	31. mar 1965



Eldri byggingarreitir

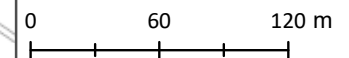
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær 7.2.3

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 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.
- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur sem byggir á eldra reitaskipulagi.

Þykkvibær 21

- Engar heimildir eru til stækkunar eða breytingar á mannvirkjum innan lóðarinnar.

Fagribær 19 og Háþær 39

- Húsin njóta hverfisverndar í rauðum flokki vegna þess listræna gildis sem þau hafa sem gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns og vönduð hús af sinni gerð.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

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
Ystibær 1	831	183	0.22	40	6	0.27	229
- Ystibær 1				40	6		
- Yfirfært		183					
Ystibær 3	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Ystibær 3				40	6		
- Yfirfært		183					
Ystibær 5	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Ystibær 5				40	6		
- Yfirfært		183					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Ystibær 7	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Ystibær 7				40	6		
- Yfirfært		183					
Ystibær 9	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Ystibær 9				40	6		
- Yfirfært		183					
Ystibær 11	791	183	0.23	40	6	0.28	229
- Ystibær 11				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 2	831	183	0.22	40	6	0.27	229
- Heiðarbær 2				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 4	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Heiðarbær 4				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 6	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Heiðarbær 6				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 8	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Heiðarbær 8				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 10	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Heiðarbær 10				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		183						- Fagribær 2				40	6		
Heiðarbær 12	774	183	0.23	40	6	0.29	229	- Yfirfært		235					
- Heiðarbær 12				40	6			Fagribær 4	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 4				40	6		
Heiðarbær 1	843	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Heiðarbær 1				40	6			Fagribær 6	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 6				40	6		
Heiðarbær 3	835	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Heiðarbær 3				40	6			Fagribær 8	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 8				40	6		
Heiðarbær 5	835	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Heiðarbær 5				40	6			Fagribær 10	774	183	0.23	40	6	0.29	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 10				40	6		
Heiðarbær 7	835	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Heiðarbær 7				40	6			Fagribær 1	848	183	0.21	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 1				40	6		
Heiðarbær 9	774	183	0.23	40	6	0.29	229	- Yfirfært		183					
- Heiðarbær 9				40	6			Fagribær 3	765	183	0.23	40	6	0.29	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 3				40	6		
Heiðarbær 11	782	183	0.23	40	6	0.29	229	- Yfirfært		183					
- Heiðarbær 11				40	6			Fagribær 5	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Yfirfært		183						- Fagribær 5				40	6		
Fagribær 2	840	235	0.27	40	6	0.33	281	- Yfirfært		183					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Fagribær 7	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Fagribær 7				40	6		
- Yfirfært		183					
Fagribær 9	791	250	0.31	40	6	0.37	296
- Fagribær 9				40	6		
- Yfirfært		250					
Fagribær 11	791	183	0.23	40	6	0.28	229
- Fagribær 11				40	6		
- Yfirfært		183					
Glæsibær 2	848	235	0.27	40	6	0.33	281
- Glæsibær 2				40	6		
- Yfirfært		235					
Glæsibær 4 5	765	183	0.23	40	6	0.29	229
- Glæsibær 4 5				40	6		
- Glæsibær 4, 5		183					
Glæsibær 6	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Glæsibær 6				40	6		
- Yfirfært		183					
Glæsibær 8	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Glæsibær 8				40	6		
- Yfirfært		183					
Glæsibær 10	791	183	0.23	40	6	0.28	229
- Glæsibær 10				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		183					
Glæsibær 12	791	183	0.23	40	6	0.28	229
- Glæsibær 12				40	6		
- Yfirfært		183					
Ystibær 13	791	183	0.23	40	6	0.28	229
- Ystibær 13				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 14	808	183	0.22	40	6	0.28	229
- Heiðarbær 14				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 16	817	183	0.22	40	6	0.28	229
- Heiðarbær 16				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 13	808	183	0.22	40	6	0.28	229
- Heiðarbær 13				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 15	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Heiðarbær 15				40	6		
- Yfirfært		183					
Heiðarbær 17	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Heiðarbær 17				40	6		
- Yfirfært		183					
Fagribær 14	808	235	0.29	40	6	0.34	281

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Fagribær 14				40	6			Glæsibær 16	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Yfirfært		235						- Glæsibær 16				40	6		
Fagribær 16	826	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Fagribær 16				40	6			Glæsibær 18	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 18				40	6		
Fagribær 18	852	183	0.21	40	6	0.26	229	- Yfirfært		183					
- Fagribær 18				40	6			Glæsibær 20	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 20				40	6		
Fagribær 13	869	183	0.21	40	6	0.26	229	- Yfirfært		183					
- Fagribær 13				40	6			Glæsibær 1	831	183	0.22	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 1				40	6		
Fagribær 15	852	183	0.21	40	6	0.26	229	- Yfirfært		183					
- Fagribær 15				40	6			Glæsibær 3	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 3				40	6		
Fagribær 17	826	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Fagribær 17				40	6			Glæsibær 5	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 5				40	6		
Fagribær 19	826	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Fagribær 19				40	6			Glæsibær 7	817	183	0.22	40	6	0.28	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 7				40	6		
Glæsibær 14	869	183	0.21	40	6	0.26	229	- Yfirfært		183					
- Glæsibær 14				40	6			Glæsibær 9	782	183	0.23	40	6	0.29	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 9				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		183					
Glæsibær 11	800	183	0.22	40	6	0.28	229
- Glæsibær 11				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 2	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Þykkvibær 2				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 4	817	183	0.22	40	6	0.28	229
- Þykkvibær 4				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 6	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Þykkvibær 6				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 8	817	183	0.22	40	6	0.28	229
- Þykkvibær 8				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 10	878	183	0.20	40	6	0.26	229
- Þykkvibær 10				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 1	822	183	0.22	40	6	0.27	229
- Þykkvibær 1				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 3	817	183	0.22	40	6	0.28	229

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Þykkvibær 3				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 5	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Þykkvibær 5				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 7	878	183	0.20	40	6	0.26	229
- Þykkvibær 7				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 9	756	183	0.24	40	6	0.30	229
- Þykkvibær 9				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 11	791	183	0.23	40	6	0.28	229
- Þykkvibær 11				40	6		
- Yfirfært		183					
Vorsabær 2	822	183	0.22	40	6	0.27	229
- Vorsabær 2				40	6		
- Yfirfært		183					
Vorsabær 4	817	183	0.22	40	6	0.28	229
- Vorsabær 4				40	6		
- Yfirfært		183					
Vorsabær 6	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Vorsabær 6				40	6		
- Yfirfært		183					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Vorsabær 8	841	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 8				40	6			Vorsabær 11	800	183	0.22	40	6	0.28	229
- Yfirfært		183						- Vorsabær 11				40	6		
Vorsabær 10	793	183	0.23	40	6	0.28	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 10				40	6			Hlaðbær 2	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 2				40	6		
Vorsabær 12	791	183	0.23	40	6	0.28	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 12				40	6			Hlaðbær 4	817	183	0.22	40	6	0.28	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 4				40	6		
Vorsabær 1	831	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 1				40	6			Hlaðbær 6	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 6				40	6		
Vorsabær 3	817	183	0.22	40	6	0.28	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 3				40	6			Hlaðbær 8	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 8				40	6		
Vorsabær 5	826	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 5				40	6			Hlaðbær 10	782	183	0.23	40	6	0.29	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 10				40	6		
Vorsabær 7	852	183	0.21	40	6	0.26	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 7				40	6			Glæsibær 13	878	183	0.20	40	6	0.26	229
- Yfirfært		183						- Glæsibær 13				40	6		
Vorsabær 9	782	183	0.23	40	6	0.29	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 9				40	6			Glæsibær 15	852	183	0.21	40	6	0.26	229

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Glæsibær 15				40	6		
- Yfirfært		183					
Glæsibær 17	782	183	0.23	40	6	0.29	229
- Glæsibær 17				40	6		
- Yfirfært		183					
Glæsibær 19	793	183	0.23	40	6	0.28	229
- Glæsibær 19				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 14	878	183	0.20	40	6	0.26	229
- Þykkvibær 14				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 16	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Þykkvibær 16				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 18	782	183	0.23	40	6	0.29	229
- Þykkvibær 18				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 20	852	183	0.21	40	6	0.26	229
- Þykkvibær 20				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 13	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Þykkvibær 13				40	6		
- Yfirfært		183					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Þykkvibær 15	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Þykkvibær 15				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 17	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Þykkvibær 17				40	6		
- Yfirfært		183					
Þykkvibær 19	802	183	0.22	40	6	0.28	229
- Þykkvibær 19				40	6		
- Yfirfært		183					
Vorsabær 14, Vorasbær 14	826	183	0.22	40	6	0.27	229
- Vorsabær 14, Vorasbær 14				40	6		
- Vorsabær 14 - Vorasbær 14		183					
Vorsabær 16	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Vorsabær 16				40	6		
- Yfirfært		183					
Vorsabær 18	835	183	0.21	40	6	0.27	229
- Vorsabær 18				40	6		
- Yfirfært		183					
Vorsabær 20	861	183	0.21	40	6	0.26	229
- Vorsabær 20				40	6		
- Yfirfært		183					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Vorsabær 13	826	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 13				40	6			Hlaðbær 1	717	183	0.25	40	6	0.31	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 1				40	6		
Vorsabær 15	835	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 15				40	6			Hlaðbær 3	641	183	0.28	40	6	0.35	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 3				40	6		
Vorsabær 17	843	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 17				40	6			Hlaðbær 5	800	183	0.22	40	6	0.28	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 5				40	6		
Vorsabær 19	784	183	0.23	40	6	0.29	229	- Yfirfært		183					
- Vorsabær 19				40	6			Hlaðbær 7	770	183	0.23	40	6	0.29	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 7				40	6		
Hlaðbær 14	826	183	0.22	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Hlaðbær 14				40	6			Hlaðbær 9	611	183	0.29	40	6	0.37	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 9				40	6		
Hlaðbær 16	835	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Hlaðbær 16				40	6			Hlaðbær 11	736	183	0.24	40	6	0.31	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 11				40	6		
Hlaðbær 18	843	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Hlaðbær 18				40	6			Hlaðbær 13	706	183	0.25	40	6	0.32	229
- Yfirfært		183						- Hlaðbær 13				40	6		
Hlaðbær 20	843	183	0.21	40	6	0.27	229	- Yfirfært		183					
- Hlaðbær 20				40	6			Hlaðbær 15	668	183	0.27	40	6	0.34	229

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hlaðbær 15				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 28	721	183	0.25	40	6	0.31	229
- Hábær 28				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 30	717	183	0.25	40	6	0.31	229
- Hábær 30				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 32	721	183	0.25	40	6	0.31	229
- Hábær 32				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 34	691	183	0.26	40	6	0.33	229
- Hábær 34				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 36	612	183	0.29	40	6	0.37	229
- Hábær 36				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 38	736	217	0.29	40	6	0.35	263
- Hábær 38				40	6		
- Yfirfært		217					
Hábær 40	706	183	0.25	40	6	0.32	229
- Hábær 40				40	6		
- Yfirfært		183					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Hábær 42	832	183	0.21	40	6	0.27	229
- Hábær 42				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 44	819	183	0.22	40	6	0.27	229
- Hábær 44				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 31	656	183	0.27	40	6	0.34	229
- Hábær 31				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 33	672	183	0.27	40	6	0.34	229
- Hábær 33				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 35	717	178.2	0.24	40	6	0.31	225
- Hábær 35				40	6		
- Yfirfært		178.2					
Hábær 37	717	183	0.25	40	6	0.31	229
- Hábær 37				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 39	778	183	0.23	40	6	0.29	229
- Hábær 39				40	6		
- Yfirfært		183					
Hábær 41	1011	255	0.25	40	6	0.29	301
- Hábær 41				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		255					

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 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 hönnunartígi 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 hönnunartígi 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 frjálst. 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.

- Mesta hæð þaks er 1,5 metrar.

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 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 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.

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.

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 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

- 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



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.



VISTKERFI OG MINJA

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

- Gerð er tillaga um hverfisverndun skilmálaeiningarinnar í gulum flokki vegna þeirrar sögulegu vísunar sem felst í fyrirkomulagi gatna, lóða og hús sem byggir á eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta.
- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur sem byggir á eldra reitaskipulagi.
- Gerð er tillaga um sérstaka hverfisverndun tveggja húsa innan skilmálaeiningarinnar í rauðum flokki, Fagrabæjar 19 á Háþéjar 39, vegna listræns gildis, en þau eru góð dæmi um höfundarverk hönnuða sinna og

vönduð hús af sinni gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

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
Ystibær 1	0	1	1	Ystibær 9	0	1	1
Ystibær 3	0	1	1	Ystibær 11	0	1	1
Ystibær 5	0	1	1	Heiðarbær 2	0	1	1
Ystibær 7	0	1	1	Heiðarbær 4	0	1	1

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Heiðarbær 6	0	1	1	Glæsibær 8	0	1	1
Heiðarbær 8	0	1	1	Glæsibær 10	0	1	1
Heiðarbær 10	0	1	1	Glæsibær 12	0	1	1
Heiðarbær 12	0	1	1	Ystibær 13	0	1	1
Heiðarbær 1	0	1	1	Heiðarbær 14	0	1	1
Heiðarbær 3	0	1	1	Heiðarbær 16	0	1	1
Heiðarbær 5	0	1	1	Heiðarbær 13	0	1	1
Heiðarbær 7	0	1	1	Heiðarbær 15	0	1	1
Heiðarbær 9	0	1	1	Heiðarbær 17	0	1	1
Heiðarbær 11	0	1	1	Fagribær 14	0	1	1
Fagribær 2	0	1	1	Fagribær 16	0	1	1
Fagribær 4	0	1	1	Fagribær 18	0	1	1
Fagribær 6	0	1	1	Fagribær 13	0	1	1
Fagribær 8	0	1	1	Fagribær 15	0	1	1
Fagribær 10	0	1	1	Fagribær 17	0	1	1
Fagribær 1	0	1	1	Fagribær 19	0	1	1
Fagribær 3	0	1	1	Glæsibær 14	0	1	1
Fagribær 5	0	1	1	Glæsibær 16	0	1	1
Fagribær 7	0	1	1	Glæsibær 18	0	1	1
Fagribær 9	0	1	1	Glæsibær 20	0	1	1
Fagribær 11	0	1	1	Þykkvibær 21	0	1	1
Glæsibær 2	0	1	1	Glæsibær 1	0	1	1
Glæsibær 4	0	1	1	Glæsibær 3	0	1	1
Glæsibær 6	0	1	1	Glæsibær 5	0	1	1

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Glæsibær 7	0	1	1	Vorsabær 9	0	1	1	Vorsabær 15	0	1	1	Hábær 32	0	1	1
Glæsibær 9	0	1	1	Vorsabær 11	0	1	1	Vorsabær 17	0	1	1	Hábær 34	0	1	1
Glæsibær 11	0	1	1	Hlaðbær 2	0	1	1	Vorsabær 19	0	1	1	Hábær 36	0	1	1
Þykkvibær 2	0	1	1	Hlaðbær 4	0	1	1	Hlaðbær 14	0	1	1	Hábær 38	0	1	1
Þykkvibær 4	0	1	1	Hlaðbær 6	0	1	1	Hlaðbær 16	0	1	1	Hábær 40	0	1	1
Þykkvibær 6	0	1	1	Hlaðbær 8	0	1	1	Hlaðbær 18	0	1	1	Hábær 42	0	1	1
Þykkvibær 8	0	1	1	Hlaðbær 10	0	1	1	Hlaðbær 20	0	1	1	Hábær 44	0	1	1
Þykkvibær 10	0	1	1	Glæsibær 13	0	1	1	Hlaðbær 1	0	1	1	Hábær 31	0	1	1
Þykkvibær 1	0	1	1	Glæsibær 15	0	1	1	Hlaðbær 3	0	1	1	Hábær 33	0	1	1
Þykkvibær 3	0	1	1	Glæsibær 17	0	1	1	Hlaðbær 5	0	1	1	Hábær 35	0	1	1
Þykkvibær 5	0	1	1	Glæsibær 19	0	1	1	Hlaðbær 7	0	1	1	Hábær 37	0	1	1
Þykkvibær 7	0	1	1	Þykkvibær 14	0	1	1	Hlaðbær 9	0	1	1	Hábær 39	0	1	1
Þykkvibær 9	0	1	1	Þykkvibær 16	0	1	1	Hlaðbær 11	0	1	1	Hábær 41	0	1	1
Þykkvibær 11	0	1	1	Þykkvibær 18	0	1	1	Hlaðbær 13	0	1	1	Klapparás 7	0	2	2
Vorsabær 2	0	1	1	Þykkvibær 20	0	1	1	Hlaðbær 15	0	1	1	Klapparás 9	0	2	2
Vorsabær 4	0	1	1	Þykkvibær 13	0	1	1	Hábær 28	0	1	1	Klapparás 11	0	2	2
Vorsabær 6	0	1	1	Þykkvibær 15	0	1	1	Hábær 30	0	1	1	Klapparás 5	0	2	2
Vorsabær 8	0	1	1	Þykkvibær 17	0	1	1								
Vorsabær 10	0	1	1	Þykkvibær 19	0	1	1								
Vorsabær 12	0	1	1	Vorsabær 14	0	1	1								
Vorsabær 1	0	1	1	Vorsabær 16	0	1	1								
Vorsabær 3	0	1	1	Vorsabær 18	0	1	1								
Vorsabær 5	0	1	1	Vorsabær 20	0	1	1								
Vorsabær 7	0	1	1	Vorsabær 13	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 felt 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.



7.2.4

Hraunbær 2–100 (sléttar tölur) og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.4 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði.

Skilmálaeiningin er miðsvæðis í Árbæ og afmarkast af Rofabæ að sunnan, Hraunbæ að vestan og norðan og Bæjarbraut að austan. Einingin nær til fjölbýlishúsanna við Hraunbæ 2–100 (sléttar tölur), verslunar- og þjónustulóða (Miðsvæði, Vþ1) við Rofabæ 7 og 9, opinna svæða við Rofabæ 13–15 og spennistöðvar við Rofabæ 17.

Byggðarmynstur einkennist af þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem mynda U-laga inngarða sem snúa í suður og svæði fyrir bílastæði sem snúa í norður. Við skipulag einingarinnar var áhersla lögð á aðgreiningu gangandi umferðar og leiksvæða barna frá umferðargötum og bílastæðum. Öll leiksvæðin eru staðsett í inngörðum sem snúa á móti suðri. Stórt opið svæði er meðfram Rofabæ en þar eru bolta- og leikvellir. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Einungis ein breyting hefur verið samþykkt þar sem gefin var heimild til að nýta kjallara fjölbýlishúsa sem íbúðir.

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.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar. Heimild

til viðbótarhæðar á fjölbýlsihús er háð samþykki meðlóðarhafa.

- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar.
- Heimild verður veitt fyrir nýbyggingum á lóðunum Rofabæ 7–9 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- 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.

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 7.2.4



Skilmálaeining-7.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.4. 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 7.2.4

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



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.

Rofabær 7-9

- Þróunarsvæði nr. 79 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, verslun- og þjónusta (VP1). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Íbúðir á efri hæðum eru heimilar.

Rofabær 11, 13, 15

- Opið svæði.

Rofabær 17

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð
- Hverfiskjarnar

2. Húsagerðir

Hraunbær 2–100

- Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á móti suðri. Fjöldi íbúða er 434, samkvæmt skráningu FMR.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Rofabær 7–9

- Sambyggður verslunar- og þjónustukjarni sem heimilað er að breyta. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

Rofabær 17

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 7-9

- Gera skal ráð fyrir verslun/þjónustu á jarðhæð. Óheimilt er að byggja fyrir glugga og leitast skal við að jarðhæðir séu aðgengilegar almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- 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.

Rofabær 7-9

- Allt að 35 íbúðir heimilar á efri hæðum, sjá skilmálalið um nýbyggingar.

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 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.
- Á lóðum 11, 13 og 15 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.



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 byggingarreiði 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	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
Hraunbær 2	1037 m ²	I	H16,2	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 4	1031 m ²	I	H16,2	1031 m ²	0 m ²
Hraunbær 6	1037 m ²	I	H16,2	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 8	1332 m ²	I	H16,2	1332 m ²	0 m ²
Hraunbær 14	936 m ²	I	H16,2	936 m ²	0 m ²
Hraunbær 16	1005 m ²	I	H16,2	1005 m ²	0 m ²
Hraunbær 18	910 m ²	I	H16,2	910 m ²	0 m ²
Hraunbær 20	953 m ²	I	H16,2	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 22	943 m ²	I	H16,2	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 24	918 m ²	I	H16,2	918 m ²	0 m ²
Hraunbær 26	980 m ²	I	H16,2	980 m ²	0 m ²
Hraunbær 28	922 m ²	I	H16,2	922 m ²	0 m ²
Hraunbær 30	1001 m ²	I	H16,2	1001 m ²	0 m ²
Hraunbær 32	1027 m ²	I	H16,2	1027 m ²	0 m ²
Hraunbær 34	1045 m ²	I	H16,2	1045 m ²	0 m ²
Hraunbær 36	1007 m ²	I	H16,2	1007 m ²	0 m ²
Hraunbær 38	1002 m ²	I	H16,2	1002 m ²	0 m ²
Hraunbær 40	1055 m ²	I	H16,2	1055 m ²	0 m ²
Hraunbær 42	1080 m ²	I	H16,2	1080 m ²	0 m ²
Hraunbær 44	1034 m ²	I	H16,2	1034 m ²	0 m ²
Hraunbær 46	1006 m ²	I	H16,2	1006 m ²	0 m ²
Hraunbær 48	991 m ²	I	H16,2	991 m ²	0 m ²
Hraunbær 50	867 m ²	I	H16,2	867 m ²	0 m ²
Hraunbær 52	797 m ²	I	H16,2	797 m ²	0 m ²
Hraunbær 54	1037 m ²	I	H16,2	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 56	898 m ²	I	H16,2	898 m ²	0 m ²
Hraunbær 58	825 m ²	I	H16,2	825 m ²	0 m ²
Hraunbær 60	957 m ²	I	H16,2	957 m ²	0 m ²
Hraunbær 62	808 m ²	I	H16,2	808 m ²	0 m ²
Hraunbær 64	811 m ²	I	H16,2	811 m ²	0 m ²
Hraunbær 66	812 m ²	I	H16,2	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 68	812 m ²	I	H16,2	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 70	885 m ²	I	H16,2	885 m ²	0 m ²
Hraunbær 72	880 m ²	I	H16,2	880 m ²	0 m ²
Hraunbær 74	1003 m ²	I	H16,2	1003 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 76	880 m ²	I	H16,2	880 m ²	0 m ²
Hraunbær 78	943 m ²	I	H16,2	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 80	1124 m ²	I	H16,2	1124 m ²	0 m ²
Hraunbær 82	936 m ²	I	H16,2	936 m ²	0 m ²
Hraunbær 84	953 m ²	I	H16,2	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 86	1013 m ²	I	H16,2	1013 m ²	0 m ²
Hraunbær 88	935 m ²	I	H16,2	935 m ²	0 m ²
Hraunbær 90	1045 m ²	I	H16,2	1045 m ²	0 m ²
Hraunbær 92	1042 m ²	I	H16,2	1042 m ²	0 m ²
Hraunbær 94	1038 m ²	I	H16,2	1038 m ²	0 m ²
Hraunbær 96	1044 m ²	I	H16,2	1044 m ²	0 m ²
Hraunbær 98	1041 m ²	I	H16,2	1041 m ²	0 m ²
Hraunbær 100	1044 m ²	I	H16,2	1044 m ²	0 m ²
Hraunbær 12	1387 m ²	I	H16,2	1387 m ²	0 m ²
Rofabær 7	200.8 m ²	AE	H2	201 m ²	0 m ²
Rofabær 9	582.7 m ²	AE	H2	584 m ²	-1 m ²
Rofabær 11	32 m ²	AF	H2	32 m ²	0 m ²
Rofabær 17	17 m ²	AF		17 m ²	0 m ²

Útskýring

Hraunbær 2–34, 36–60, 62–100 og Rofabær 27–31 og 43–47

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Þriggja hæða auk kjallara.

ÞAKGERÐ

– Söðulpak með halla 1:5 og skal mænir vera yfir miðju húsi. Þök á tengihúsum skulu vera flöt.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.
- Íbúðir geta verið á fjórum hæðum ef það á við. Samanber breytta skilmálar um fjölbýlishús 7.8.2012.
- Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóla- og barnavagnageymslu, minnst 2 m² á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi a.m.k. 20 m² samtals fyrir hvert stigahús.
- Heimilt er að gera íbúðir í kjallara/á jarðhæðum enda uppfylli þær skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir og ákvæði fjöleignarhúsalaga um samþykki meðeigenda.
- Aðalinngangar í húsin skulu vera frá garðhlið, en aukainngangur frá bifreiðastæðum.

AE Útskýring Rofabær 7–9

Verslunar- og þjónustukjarni

Rofabær 7	200,8 m ²
Rofabær 9	582,7 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	783,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAD

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

AF Útskýring Rofabær 11, Rofabær 27, Rofabær 27 og Fagribær 12

Spennistöð

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Rofabær 11, samtals	32 m ²
Rofabær 17, samtals	17 m ²
Rofabær 27, samtals	16 m ²
Fagribær 12, samtals	27 m ²
Hlaðbær 12 samtals	27 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAD

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.4

H16	Árbær - Selás, Selás - Raðhús vestur, raðhús austur	11. ágú 1977
H2	, Hraunbær 1-99 oddatölur	17. ágú 1964

Eldri byggingarreitir

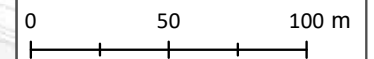
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.4

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 skilmálaeinungunni. 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.

FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærrí, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærrí fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.

- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Hraunbær 2–100

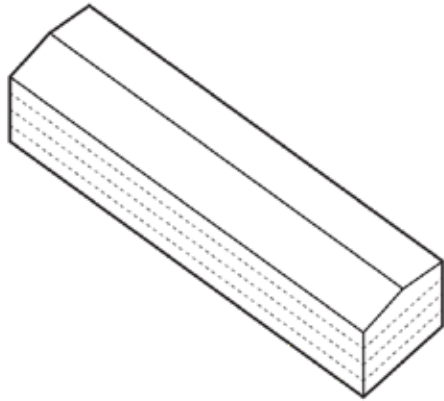
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar. Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stigahús eru byggð. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins og ekki hafa neikvæð áhrif á garðrymi út frá skugga. Hæð skal vera inndregin, sbr. leiðbeiningar um fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við húsin.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða.
- Þar sem heimilt er að bæta við hæð er einnig heimilt að byggja lyftuhús sem má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum.

Þakgerð og frágangur þaks

- Söðulþak. Þakhalli 1:5. Mænir yfir miðju. Þakgerð á tengibyggingum skal vera flatt þak. Ef hús er hækkað skal halda sömu þakgerð og þakhalla.

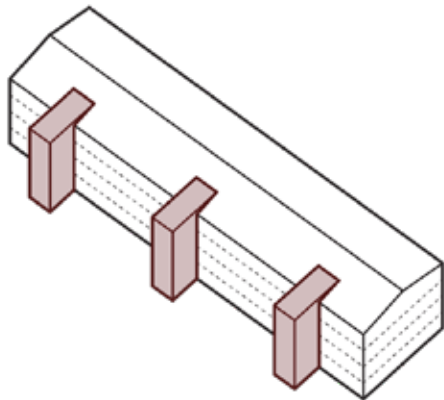
Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar
- Útfærsla lóða
- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnsslausnir
- Fjölbýlishús án lyftu



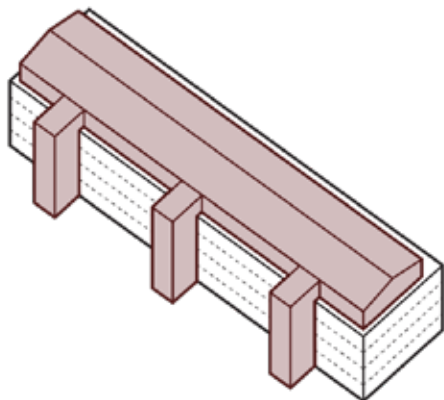
Skýringarmynd

Dæmigert fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ.



Skýringarmynd

Fjölbýlishús eftir að lyfta hefur verið byggð.



Skýringarmynd

Fjölbýlishús þegar lyfta og hæð hefur verið byggð ofan á húsið.

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
Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8	25313	16464	0.65	6495	975	0.94	23934
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				390	59		
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				390	59		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				390	59			- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				375	57		
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				600	90			- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				355	54		
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				615	93			- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				365	55		
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				370	56			- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				385	58		
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				370	56			- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				370	56		
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				355	54			- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				390	59		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				385	58			Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60	16734	12556	0.75	4800	720	1.08	18076
- Hraunbær 12 14 16 18 2 20 22 24 26 28 30 32 34 4 6 8				390	59			- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				365	55		
- Hraunbær 2		1037						- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				365	55		
- Hraunbær 4		1031						- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				385	58		
- Hraunbær 6		1037						- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				400	60		
- Hraunbær 8		1332						- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				380	57		
- Hraunbær 14		936						- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				380	57		
- Hraunbær 16		1005						- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				380	57		
- Hraunbær 18		910													
- Hraunbær 20		953													
- Hraunbær 22		943													
- Hraunbær 24		918													
- Hraunbær 26		980													
- Hraunbær 28		922													
- Hraunbær 30		1001													
- Hraunbær 32		1027													
- Hraunbær 34		1045													
- Hraunbær 12		1387													

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				350	53			- Hraunbær 50		867					
- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				335	51			- Hraunbær 52		797					
- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				395	60			- Hraunbær 54		1037					
- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				370	56			- Hraunbær 56		898					
- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				335	51			- Hraunbær 58		825					
- Hraunbær 36 38 40 42 44 46 48 50 52 54 56 58 60				375	57			- Hraunbær 60		957					
- Hraunbær 36		1007						Rofabær 7 9	2174	783.5	0.36	3470	521	2.19	4774
- Hraunbær 38		1002						- Rofabær 7 9				1610	242		
- Hraunbær 40		1055						- Rofabær 7 9				1860	279		
- Hraunbær 42		1080						- Rofabær 7		200.8					
- Hraunbær 44		1034						- Rofabær 9		582.7					
- Hraunbær 46		1006						Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98	25843	19049	0.73	7325	1099	1.06	27473
- Hraunbær 48		991						- Hraunbær 100				315	48		
								62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98							
								- Hraunbær 100				315	48		
								62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98							

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				315	48			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				365	55		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				315	48			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				365	55		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				340	51			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				380	57		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				365	55			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				365	55		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				365	55		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				400	60		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				370	56			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				400	60		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				400	60		
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 62		808					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 64		811					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 66		812					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 68		812					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 70		885					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 72		880					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 74		1003					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 76		880					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 78		943					
- Hraunbær 100 62 64 66 68 70 72 74 76 78 80 82 84 86 88 90 92 94 96 98				390	59			- Hraunbær 80		1124					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 82		936					
- Hraunbær 84		953					
- Hraunbær 86		1013					
- Hraunbær 88		935					
- Hraunbær 90		1045					
- Hraunbær 92		1042					
- Hraunbær 94		1038					
- Hraunbær 96		1044					
- Hraunbær 98		1041					
- Hraunbær 100		1044					

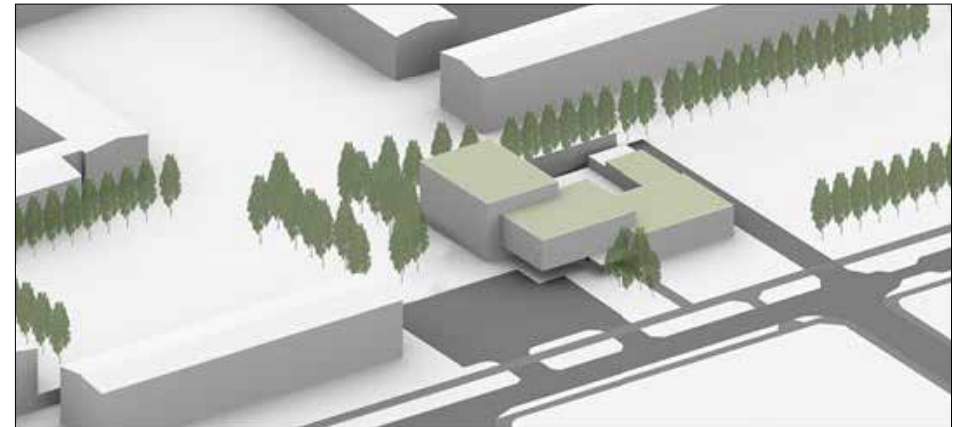
8. Nýbyggingar

ROFABÆR 7-9

- Á lóðinni eru tvö stakstæð hús, nr. 7 er 95 m² að stærð og nr. 9 er 584 m². Heimilt er að halda í þau og endurnýja eða rífa þau og byggja ný hús á lóðinni í samræmi við skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfisþjónusta eða hverfisverslun), auk spennistöðvar.

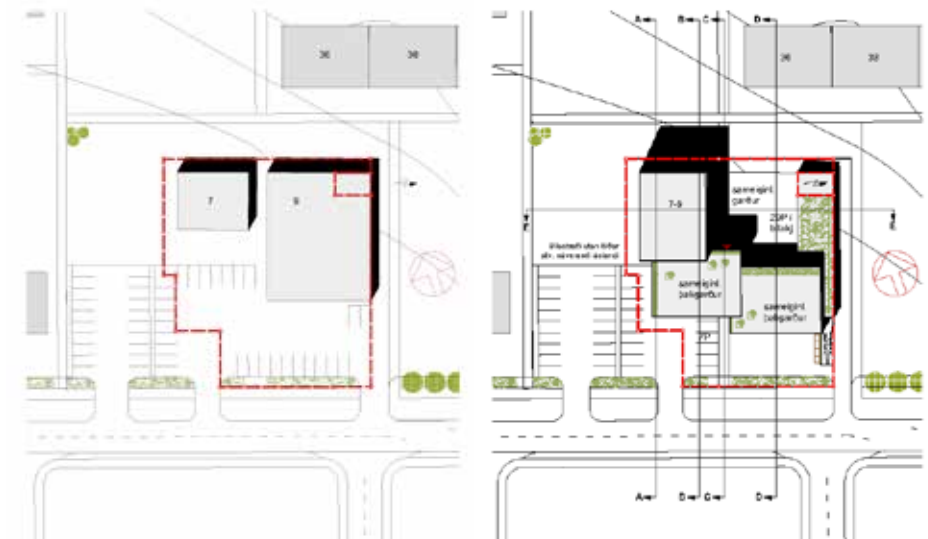
Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ sem er austan til á lóðinni. Verslun skal vera að lágmarki 50% af heildarflatarmáli grunnflatar allrar jarðhæðar á lóðinni.



Skýringarmynd

Líkan af uppbyggingu á lóðinni Rofabær 7-9. Horft frá suðri.



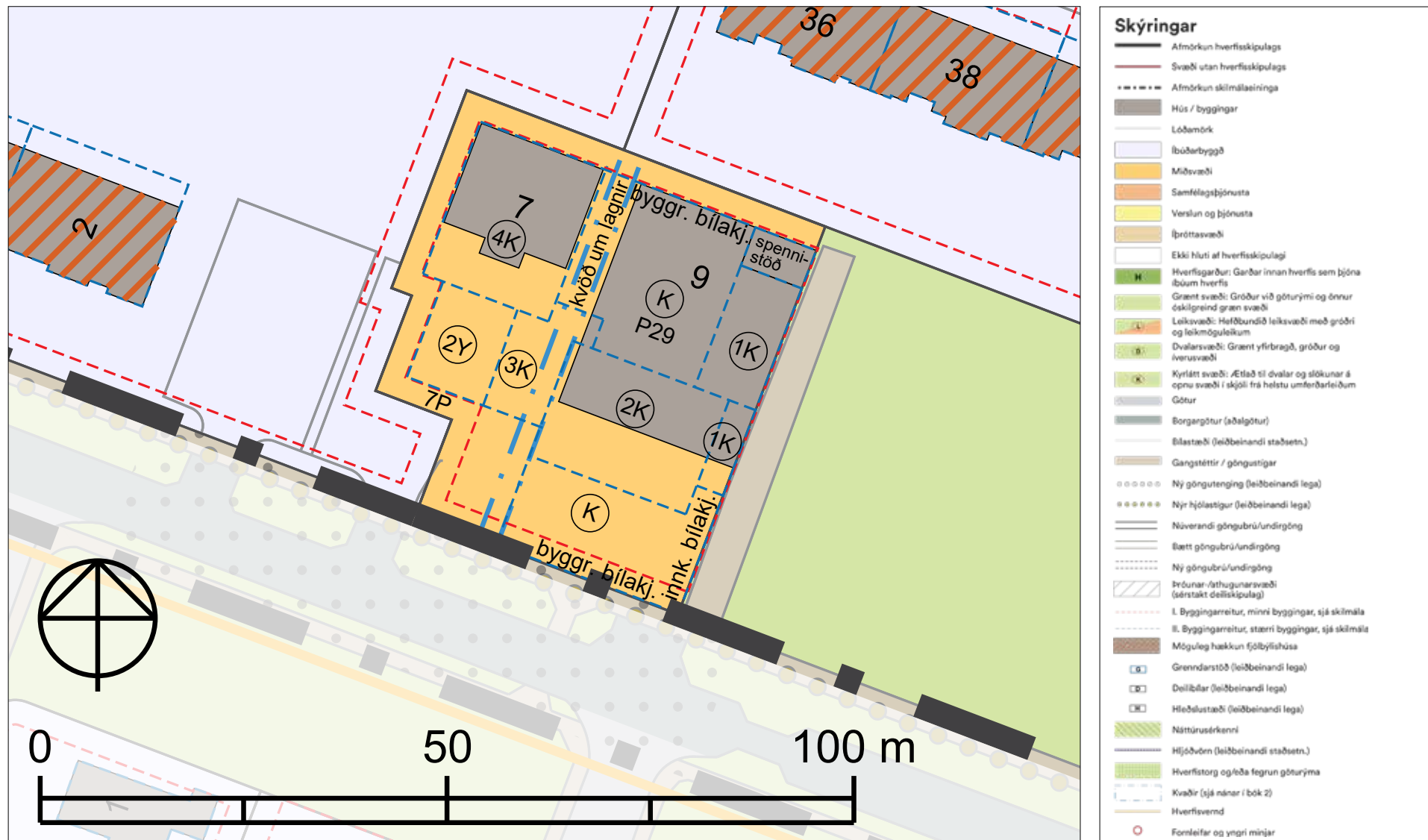
Skýringarmynd

Núverandi ástand á lóðinni Rofabæ 7-9.

Skýringarmynd

Tillaga að uppbyggingu á lóðinni Rofabæ 7-9.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4 - Rofabær 7-9



Skilmálaeining-7.2.4

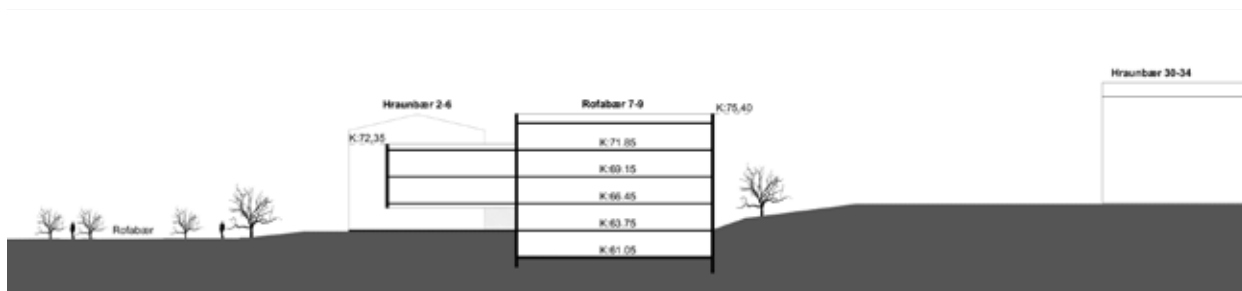
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir Rofabæ 7-9. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.



Skýringarmynd
 Afstöðumynd jarðhæð - 1. hæð með skýringum



Skýringarmynd
 Jarðhæðjallari - 1. hæð með helstu stærðum.



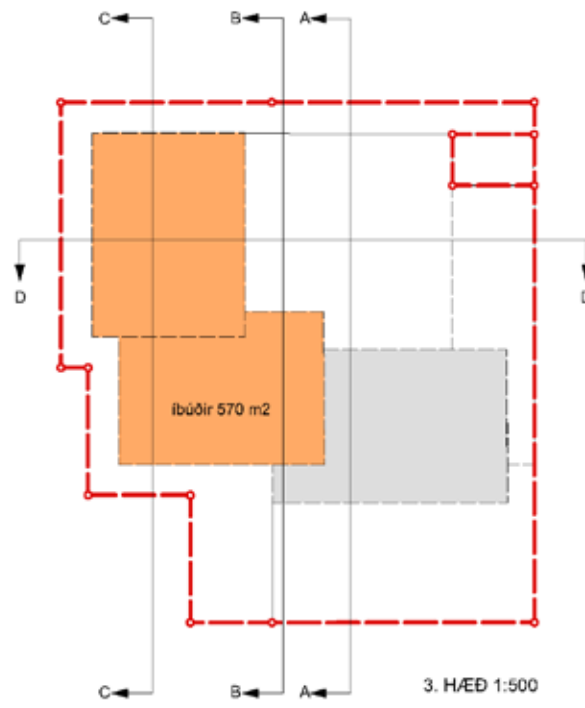
Skýringarmynd
 Skurðmynd AA



Skýringarmynd
 Kjallari og bílajakallari .



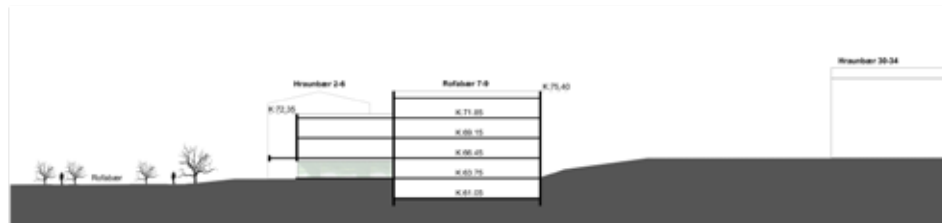
Skýringarmyndir
2. hæð með helstu stærðum.



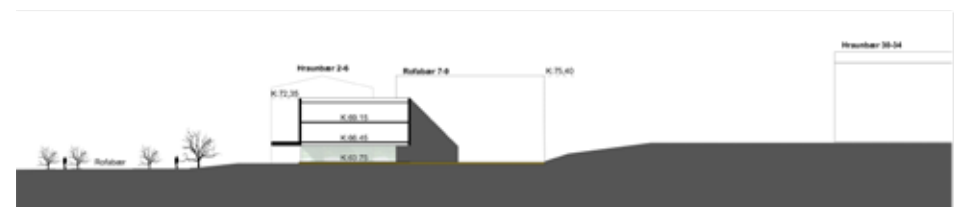
Skýringarmyndir
3. hæð með helstu stærðum.



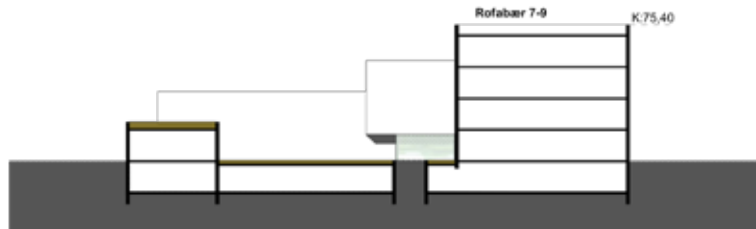
Skýringarmyndir
4. hæð með helstu stærðum.



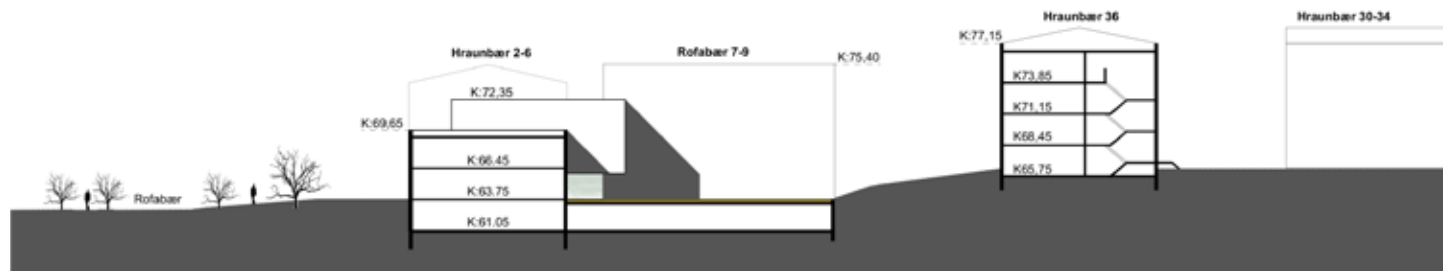
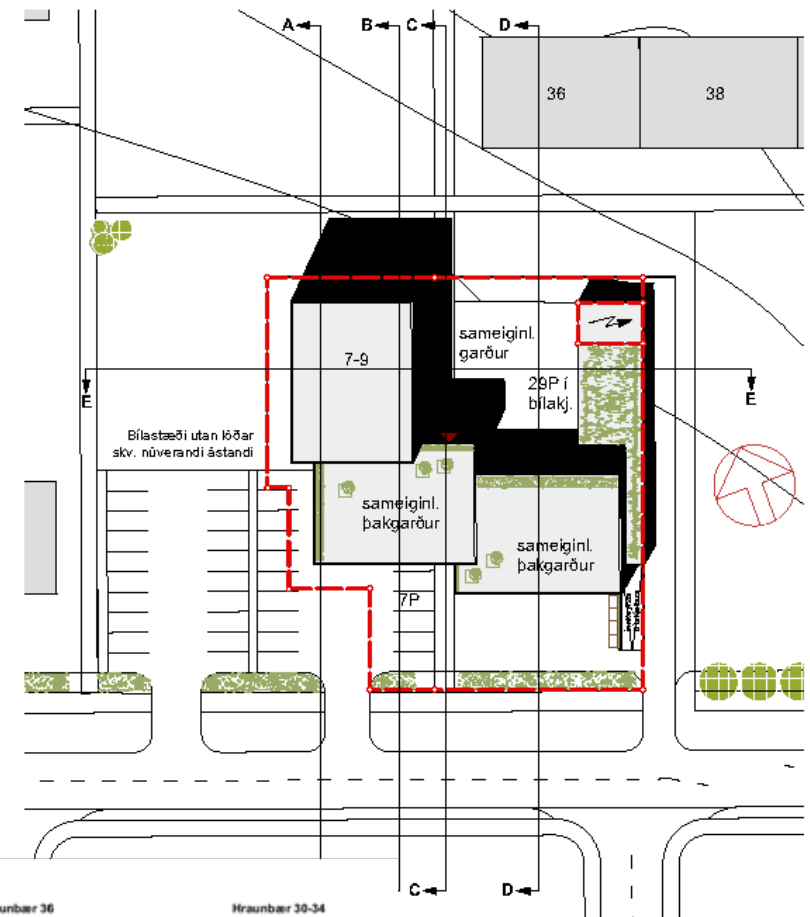
Skýringarmynd
Skurður BB



Skýringarmynd
Skurður CC



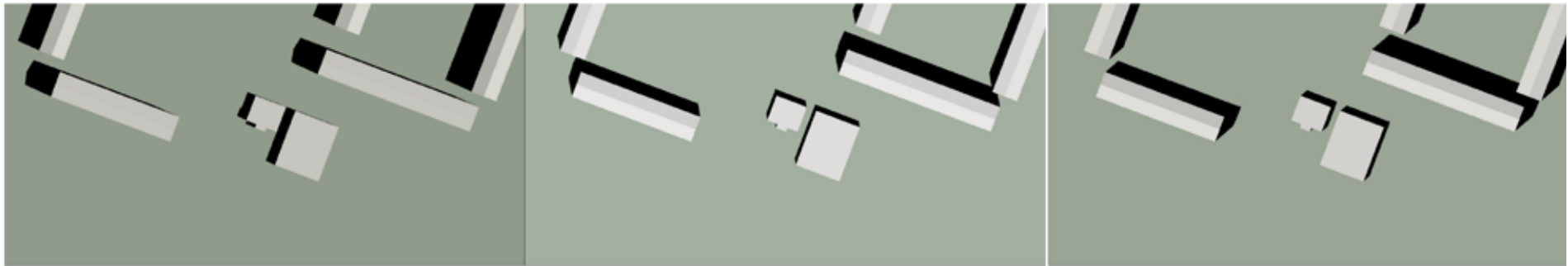
Skýringarmynd
Skurður EE



Skýringarmynd
Skurður DD

Skýringarmynd - Skuggavarp

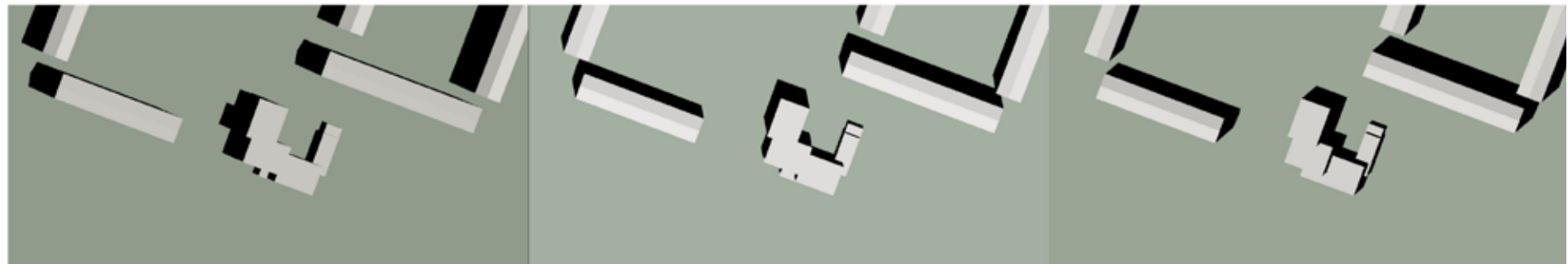
Skuggavarp sumarsólstöður 21. júní



Núverandi ástand klukkan 10.00

Núverandi ástand klukkan 13.00

Núverandi ástand klukkan 16.00



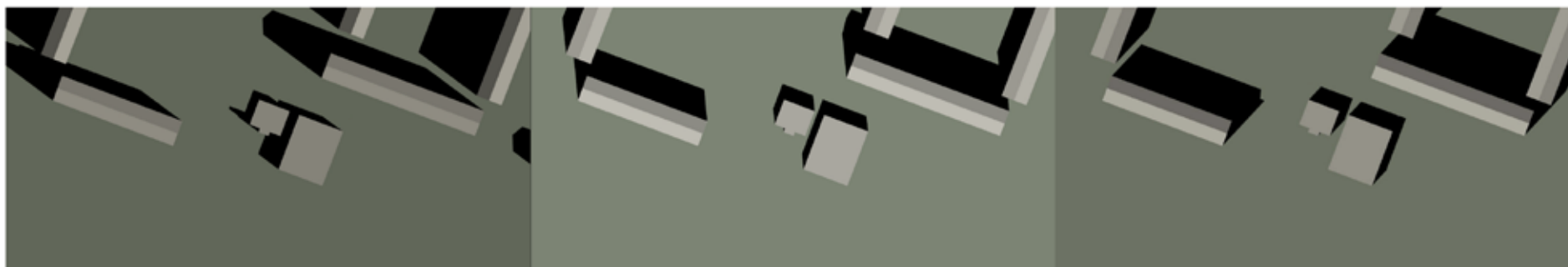
Eftir breytingar klukkan 10.00

Eftir breytingar klukkan 13.00

Eftir breytingar klukkan 16.00

Skýringarmynd - Skuggavarp

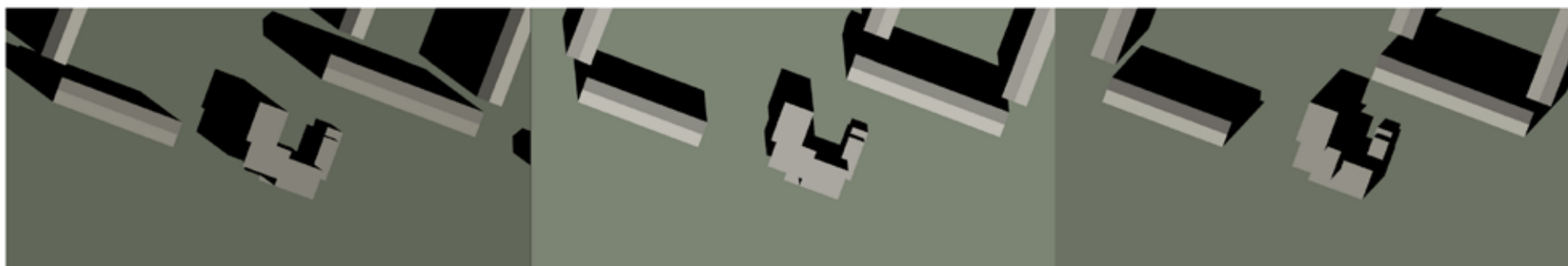
Skuggavarp jafndægur 21. mars og 21. september



Núverandi ástand klukkan 10.00

Núverandi ástand klukkan 13.00

Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00

Eftir breytingar klukkan 13.00

Eftir breytingar klukkan 16.00

- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

- Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 2.615 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara er 1150 m² og annars kjallararýmis 460 m². Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. kafli 8.1, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

Hæðir húsa og hæðafjöldi.

- Uppbygging á lóðinni má vera ein til fjórar hæðir. Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hveirrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar.
- Spennistöðin er á einni hæð.

Þak og þakfrágangur

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir hámarkshæð þaka.

Innkeyrsla, bílakjallari og bílastæði

- Innkeyrsla er frá Rofabæ og sameiginleg með Hraunbæ 2–4. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Innkeyrsla í bílakjallara skal vera á mörkum lóðar til austurs. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara. Innkeyrsla að spennistöð er á mörkum lóðar til austurs og opnu stæði.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Á lóðinni er spennistöð og kvöð um kaldvatnslögn sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skilmálalið um dreifistöðvar, lagnir og veitur.

Sjá leiðbeiningar

- **Hverfiskjarnar**
- **Þakbreytingar**

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 hverfisskipulagsuppdætti 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 hverfisskipulagsuppdætti 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.

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 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.
- Sýna skal og sækja um slíkt fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju-eða sambyggð hús er að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir.
- Svalir sem eru að hluta til utan byggingarreits/húshliðar, allt að 80 cm, eru heimilar en að öðru leyti skulu svalir vera inndregnar. Lágmarksstærð svala er 10% af grunnfleti íbúðaeininga.

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 ekki heimilaðir.
- Þakgerð á ofanábyggingar á fjölbýlishús, sjá skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

- Þakgerð nýbygginga sjá skilmálalið um nýbyggingar.

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.

ROFABÆR 7-9

- Heimilað er niðurrif húsa á lóðinni Rofabæ 7–9 og nýuppbygging á henni með það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd, sbr. skilmáalið um nýbyggingar.

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 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.

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.

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.
- Á lóðum 11, 13 og 15 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.

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. 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

- 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

- 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 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.

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 úrgangslausrir 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 nágrennalóð.

- 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.

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 endurvinnslufna 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.

Rofabær 7–9

- Á lóðinni er spennistöð.
- Kaldavatnslögn liggur á lóðamörkum milli Rofabæjar 7 og 9, sjá kvaðir á hverfiskipulagsupprætti og útgefið mæliblað. Lóðarhafi ber kostnað af því að byggja utan um þessa lögn og/eða færa hana, sem gera þarf í samráði við Veitur.



VISTKERFI OG MINJA

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

- 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

- 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 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 götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými
- 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	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Hraunbær 2	0	156	156	Rofabær 7	0	19	19
Hraunbær 36	0	111	111	Hraunbær 62	0	150	150

- 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.
- 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.

- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Bílageymslur eru ekki heimilar að undanskildri lóðinni Rofabæ 7-9.

38. Hjólastæði

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



7.2.5

Hraunbær 107–111 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur nyrst í Árbæjarhverfi og afmarkast af Bæjarhálsi í norðri, Bæjarbraut í austri og Hraunbæ til suðurs og austurs. Aðkoma akandi umferðar er frá Hraunbæ en göngustígur liggur þvert í gegnum skilmálaeininguna. Kvöð er um þennan göngustíg. Skilmálaeiningin byggðist upp á tveimur tímabilum; vestari hlutinn á árunum 2000 til 2001 og austari hlutinn árið 2004. Vestari hlutinn einkennist af tveggja hæða stakstæðum raðhúsum og þjónustuíbúðum fyrir aldraða sem raðast í kringum tveggja hæða þjónustukjarna í miðjunni. Húsin einkennast af áberandi hvítum plötum á útveggjum, lágreistu mænispaki og einföldum ferningslaga gluggum. Svalir á annarri hæð eru hengdar utan á húsin og sérstakar vegna áberandi þríhyrningsforms. Þjónustubygging einkennist jafnframt af áberandi gluggum sem liggja í útkraga frá hliðum hússins og upp á þak, þar sem gluggarnir opna fyrir sólarljós úr þakglugga. Austari hluti einingarinnar einkennist af tveggja hæða raðhúsum sem liggja næst Hraunbæ og L-laga, þriggja hæða fjölbýlishúsum sem standa næst Bæjarhálsi. Saman mynda húsin U-form með skjólríkum garði í miðjunni. Húsin eru annaðhvort með lágu mænispaki eða lágu einhallandi þaki. Fjölbýlishúsin eru með áberandi stigagöngum sem liggja utan á. Engar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi innan einingarinnar eftir að hún byggðist upp.

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 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.

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

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.5



Skilmálaeining-7.2.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.5. 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 7.2.5

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



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

- Íbúðir í skilmálaeiningunni eru samtals 113.

Hraunbær 107

- Fjölbýlishús með samtals 32 einstaklingsherbergjum (Hraunbær 107) og 25 tveggja herbergja íbúðum (Hraunbær 107A–E).

Hraunbær 109 og 111

- Tvö raðhús (109B–109G og 111B–111G), samtals 12 íbúðir, og tvö fjölbýlishús (109–109A og 111–111A) með litlum og meðalstórum íbúðum, samtals 44 íbúðir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum.

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 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
Hraunbær 107B	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107C	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107	1603 m ²	Q		1603 m ²	0 m ²
Hraunbær 107D	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107E	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107A	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 111 og 111A	1976 m ²	F	H23	1976 m ²	0 m ²
Hraunbær 109 og 109A	1634 m ²	D	H23	1634 m ²	0 m ²
Hraunbær 109B	116 m ²	D	H23	116 m ²	0 m ²
Hraunbær 109C	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109D	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 109E	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109F	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109G	116 m ²	D	H23	116 m ²	0 m ²
Hraunbær 111B	118 m ²	F	H23	118 m ²	0 m ²
Hraunbær 111C	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111D	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111E	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111F	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111G	118 m ²	F	H23	118 m ²	0 m ²



Útskýring

Hraunbær 107, 107A, 107B, 107C, 107D, 107E

– Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.



Útskýring

Hraunbær 111–111a (fjölbýlishús) og 111B–111G (raðhús)

Raðhús á tveimur hæðum og fjölbýlishús á þremur hæðum.

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

2.813 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða raðhús.
- Hámark 7,5 metra yfir gólfkóta inngangshæðar.
- Þriggja hæða fjölbýlishús.

– Hámark 10,5 metra yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakform frjálst.

ANNAD

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Hámarksstærð íbúða í raðhúsum er 120 m².
- Hámarksstærð íbúða í fjölbýli 90 m².

D

Útskýring

Hraunbær 109–109a (fjölbýlishús) og 109B–109G (raðhús)

Raðhús á tveimur hæðum og fjölbýlishús á þremur hæðum norðar á lóð.

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 2.803 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Raðhús á tveimur hæðum.
- Hámark 7,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.
- Fjölbýlishús á þremur hæðum.
- Hámark 10,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakform er frjálst.

ANNAD

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Hámarksstærð íbúða í raðhúsum er 120 m².
- Hámarksstærð íbúða í fjölbýli 90 m².

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.5

H23	Árbær, Melbær 30–40	4. júl 1995
H24	Árbær, Melbær 30–36	4. júl 1995
H57	Árbær, Hraunbær 102D og E	17. okt 2012

Eldri byggingarreitir

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

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

Árbær
7.2.5

Skýringar

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

0 30 60 m

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 stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka 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.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda er skilyrt því að útfærsla taki mið af stíl og hönnun aðalbyggingar.

Hraunbær 107, þjónustubygging

- Heimilt er að opna íbúðir/herbergi út á jarðhæð og afmarka sérafnotaflöt, þ.e.a.s. garðrými fyrir hvert rými, þar sem aðstæður leyfa. Fyrir sömu rými á jarðhæð er einnig heimilt að byggja litla viðbyggingu sem hluta af opnuninni, hámarksstærð 7 m². Skv. aðaluppdráttum eru 16 íbúðarrými á

jarðhæð hússins þannig að hámarksbyggingarmagn fyrir viðbyggingar er 112 m².

Hraunbær 109B–109G og 111B–111G

- Heimilt er að byggja einnar hæðar viðbyggingu/garðskála til suðurs, hámarksstærð 13 m², og stækka jarðhæð sem því nemur. Skilyrði er að viðbyggingar séu samræmdar innan hvernar raðhúsalóðar m.t.t. staðsetningar, stærðar, frágangs og útlits. Miðað er við að breidd viðbyggingar sé að hámarki 5,2 metrar (mælt meðfram raðhúsinu) og dýpt sé að hámarki 2,5 metrar. Heimilt er að víkja örlítið frá þessum stærðum vegna sérstakra aðstæðna, þó ekki meira en 20 cm.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Parhús og raðhús](#)

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
Hraunbær 107 107A 107B 107C 107D 107E	6879	2778	0.40	11216	1683	2.27	15677
- Hraunbær 107 107A 107B 107C 107D 107E				11216	1683		
- Hraunbær 107B		235					
- Hraunbær 107C		235					
- Hraunbær 107		1603					
- Hraunbær 107D		235					
- Hraunbær 107E		235					
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Hraunbær 109 og 109A 109B 109C 109D 109E 109F 109G	4672	2318	0.49	786	118	0.68	3222
- Hraunbær 109 og 109A 109B 109C 109D 109E 109F 109G				786	118		
- Hraunbær 109 og 109A		1634					
- Hraunbær 109B		116					
- Hraunbær 109C		113					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 109D		113					
- Hraunbær 109E		113					
- Hraunbær 109F		113					
- Hraunbær 109G		116					

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.

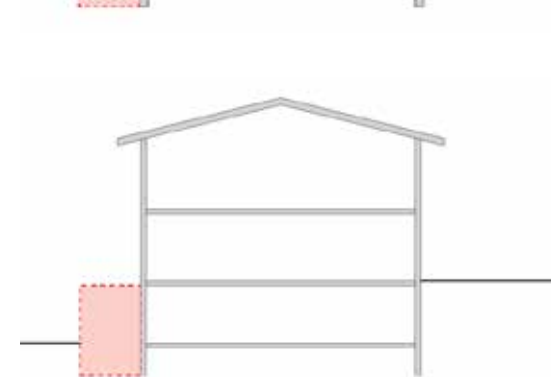
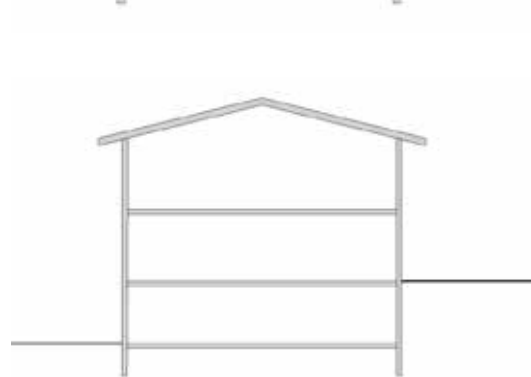
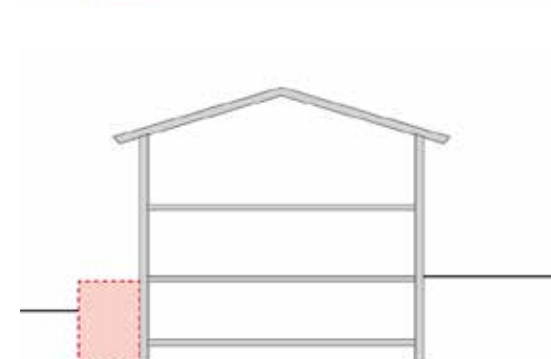
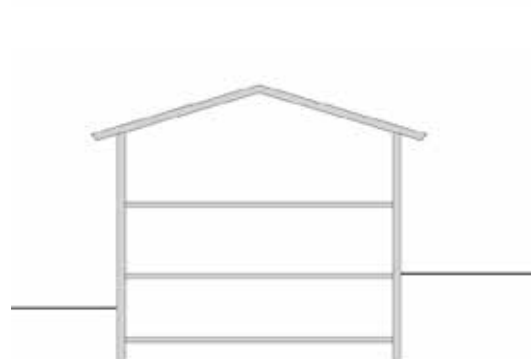
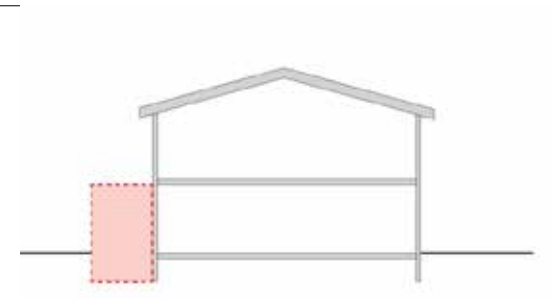
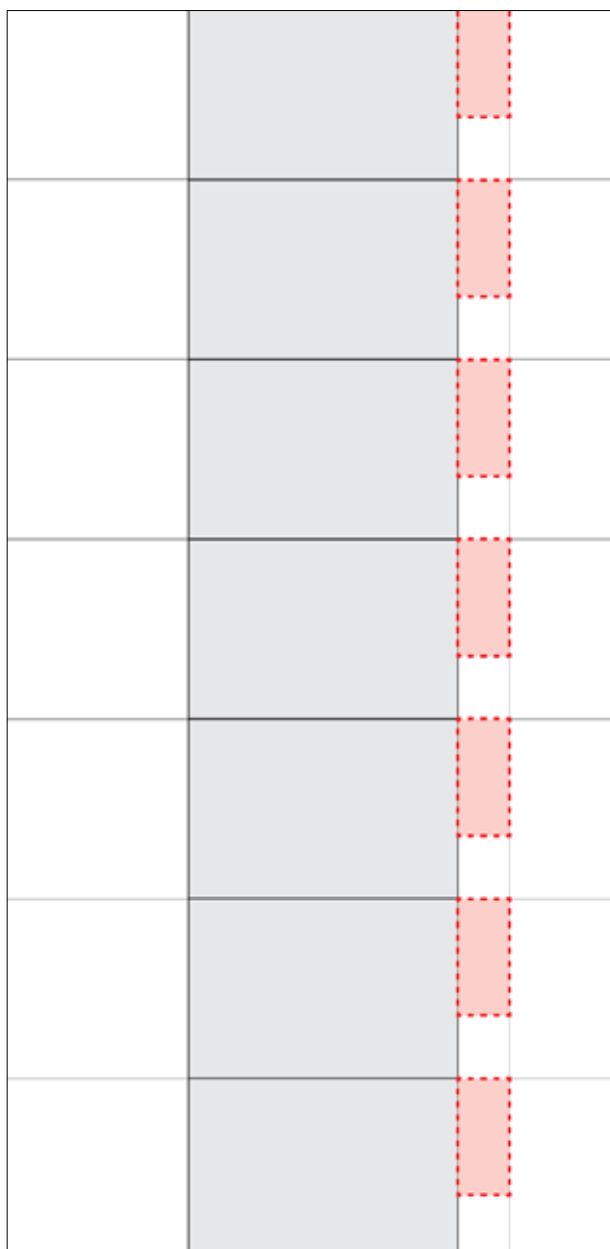
10. Byggingarreitir og gjöld

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 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.



Snið fyrir breitingar

Snið eftir beytingar

Grunnmynd
Grár reitur er upphaflegur byggingarreitur
Rauður er nýr byggingarreitur

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.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.
- Svalalokanir eru óheimilar.
- Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Hraunbær 107, þjónustubygging

- Á efri hæðum er heimilt að bæta við smágerðum svölum, hámarksdýpt 1,2 metrar.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

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.

- Þakgerð viðbyggingar skal vera flatt eða með lágum halla.

Hraunbær 107

- Lágrest mænispak.

Hraunbær 109–109G

- Lágrest mænispak, lítið útkrag.

Hraunbær 111–111G

- Lágt einhallandi þak sem hækkar til suðurs.

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 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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.
- Meðfram Hraunbæ skal auka gróðurrækt með að lágmarki 1,5 metra runnabelti meðfram gangstíg.

- Meðfram bílastæðum skal auka gróðurrækt með að lágmarki 1,5 metra runnabelti.

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.

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. 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.
- 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, 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.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.
- 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.

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
- Kvöð er um 3 metra breiða gönguleið sunnan Hraunbæjar 109–111 sem tengist gönguleiðum aðliggjandi lóða. Gönguleiðir skulu vera auðfarnar öllum og samtengdar á lóðarmörkum.
- Kvöð er á fjölbýlishúsinu Hraunbæ 107 (húsi með einstaklingsherbergjum) um að eignarhald sé á einni hendi og að íbúðir séu fyrir aldraða.
- Kvöð er um jarðvegsmön að norðan við skilmálaeininguna sem þegar hefur verið reist.
- Kvöð er um að á lóðum Hraunbæjar 109 og 111 verði byggðar félagslegar íbúðir, leiguíbúðir eða námsmannaíbúðir og skal eignarhald þeirra vera á einni hendi.
- Aðrar kvaðir eru sýndar á mæliblöðum.



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 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.

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.
- Háspennustrengur og fleiri stofnlagnir eru norðan lóðamarka allra lóða. Kvöð er um 3 metra breitt svæði til beggja hliða frá háspennustreng sem ekki má hreyfa við nema með sérstöku leyfi Veitna, sjá uppdrátt.



VISTKERFI OG MINJA

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

- 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

- Við akstursleiðir almennings­samgangna 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 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
Hraunbær 107	0	37	37	Hraunbær	0	43	43
Hraunbær	0	43	43				

- 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.

Hraunbær 107

- Reikna skal með hálfu bílastæði á lóð fyrir hvert einstaklingsherbergi og einu bílastæði fyrir hverja íbúð, annars einu stæði fyrir hverja 50 m² af húsnæði.

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.



7.2.6

Hraunbær 113 og 115

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.6 er skilgreind sem miðsvæði M16 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 en þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Skilmálaeiningin stendur nyrst í Árbæ. Innan skilmálaeiningarinnar eru hlutar af götunum Bæjarbraut og Hraunbæ, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

Skilmálaeiningin 7.2.6 nær til lóðanna Hraunbær 113-123 (oddatölur) og hluta af Bæjarhálsi og Hraunbæ.

Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Hraunbæ. Svæðið er einn helsti nærþjónustukjarninn í borgarhlutanum en þar er rekin fjölbreytt verslunar- og þjónustustarfsemi. Reiturinn samanstendur af sex lóðum. Hraunbær 117, 119 og 121 eru verslunar- og þjónustulóðir. Við Hraunbæ 123 er Bandalag íslenskra skáta til húsa ásamt Skátafélagi Árbúa. Við Hraunbæ 113 er samkomuhús og Hraunbæ 115 þjónustuhús ætlað fyrir heilsugæslustöð, lyfjaverslun og aðra þjónustustarfsemi.

Lóðirnar byggðust upp um síðustu aldamót. Hraunbær 117 var fyrst byggður fyrir pósthús hverfisins en það var síðar aflagt. Í Hraunbæ 119–121 var upphaflega gert ráð fyrir heilsugæslustöð sem síðar var hætt við en á lóðunum hefur frá upphafi verið rekin öflug þjónusta og verslunar- og veitingastarfsemi. Þar er jafnframt bókasafn hverfisins, Ársafn, á efri hæð á nr. 119.

Byggðarmynstur reitsins einkennist af eins og tveggja hæða byggingum sem standa innarlega á lóðunum, fjarri götu, og eru umluktar bílastæðum. Stærstur hluti lóðanna er malbikaður flötur afmarkaður með grænum gróðurræmum.

Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem hafa aðallega miðað að aukinni 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 3–5 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- 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.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.6

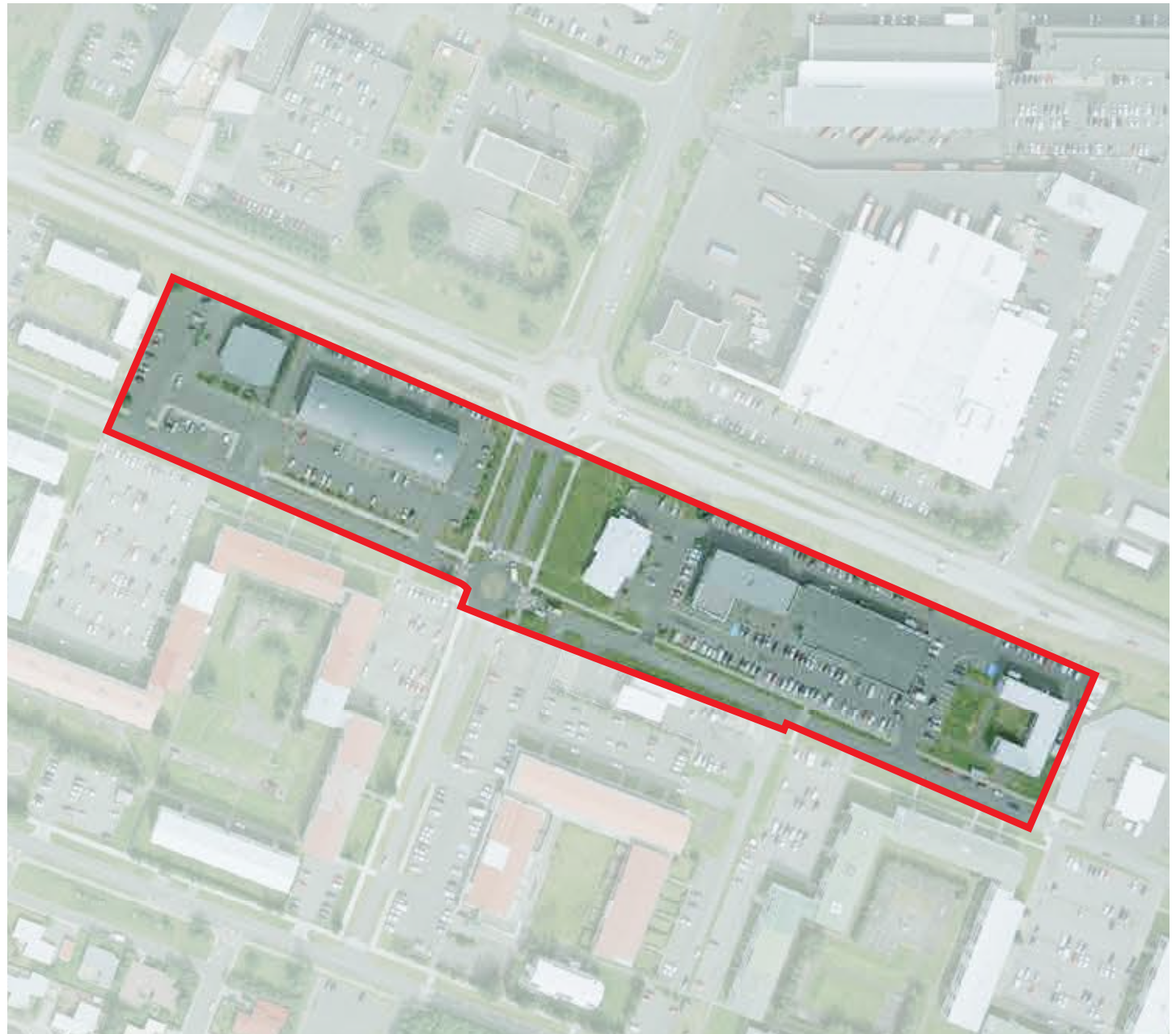


Skilmálaeining-7.2.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.6. 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 7.2.6

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJALÖG				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			

- 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.



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði (M16) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði 78, Ásinn. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta, verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, afþreyingu og eftir atvikum íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Heimilt er að gefa leyfi fyrir lengri opnunartíma ef sýnt er fram á að starfsemin valdi ekki ónæði fyrir íbúa á sömu og aðliggjandi lóðum.
- Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð.
- Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum sem snúa að götuhliðum.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar
- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

Hraunbær 113

- Samkomuhús.

Hraunbær 115

- Þjónustuhús. Samtengt hús, 3–5 hæða viðbyggingar með bílakjallara (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt skýringaruppdráttum) fyrir blandaða notkun verslunar- og þjónustu á fyrstu hæð/götuhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Hraunbær 117–121

- Verslunar- og þjónustuhúsnæði

Hraunbær 123

- Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Samtengd hús, 3–5 hæða viðbyggingar (sjá hverfisskipulagsupprátt, eining 7.2.6, ásamt skýringaruppráttum) fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á fyrstu hæð/götuhað. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuhlíðum bygginga. Á jarðhæðum er óheimilt að byrgja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuhlíð 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 fallettra 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 í skilmálaeiningu 7.2.6 eru 49.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

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.



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](#)

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
Hraunbær 113		Y	H23	503 m ²	169 m ²
Hraunbær 115		Z	H23	2622 m ²	2 m ²
Hraunbær 117	467 m ²	AA	H27,48	467 m ²	0 m ²
Hraunbær 119	1188.4 m ²	AB	H27,58	1344 m ²	-155 m ²
Hraunbær 121	1692 m ²	AC	H27,58	1445 m ²	247 m ²
Hraunbær 123		AD	H27,58	1138 m ²	253 m ²

Y Útskýring Hraunbær 113

Samkomuhús og félagsstarfssemi

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 672 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Allt að tveggja hæða. Hámarkshæð 7 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Z Útskýring Hraunbær 115

Heilsugæslustöð og almenn þjónusta og/eða stofnun

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 2.624 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Allt að tveggja hæða.

- Hámarkshæð 8,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Útskýring Hraunbær 117

Pósthús

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð er 6 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga og þakform er frjálst.

ANNAÐ

- Byggingarmagn er ekki skilgreint í upphaflegu deiliskipulagi.
- Aðkoma að lóðinni er frá Hraunbæ á lóðarmörkum nr. 117 og 119.

AB Útskýring Hraunbær 119

Verslunar og skrifstofuhúsnæði

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.188 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til þriggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Byggingar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg og samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild.

Útskýring Hraunbær 121

Verslunar- og skrifstofuhúsnæði

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.692 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til þriggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Byggingar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg. Samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild.

Útskýring Hraunbær 123

Skátamiðstöð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.391 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

- Gert er ráð fyrir tengistíg meðfram inngötu á lóð nr. 123, á milli Bæjarháls og Hraunbæjar, og að aðkoma gangandi og hjólandi vegfarenda að skátaheimili og skátamiðstöð verði um þann stíg. Lagt er til að göngutengsl við Árbæjarhverfi og verslunarhúsnæði í Hraunbæ 102 verði bætt með breyttu yfirborði gönguleiða og ef til vill snjóbræðslu og tröppu milli efra og neðra svæðis. Lagt er til að gerðar verði a.m.k. tvær steinlagðar hindranir yfir Hraunbæ til þess að auðvelda aðkomu gangandi fólks.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.6

H23	Árbær, Melbær 30–40	4. júl 1995
H27	Árbær, Bæjarháls, Hraunbær 117	19. mar 1996
H48	Árbær, Hraunbær 1–99	30. jan 2009
H58	Árbær, Hraunbær 102C	6. jún 2014

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.

Árbær
7.2.6

Skýringar

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

0 40 80 m

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 aðalteikningum 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.

HRAUNBÆR 113 -115

- Á hvorri lóð eru tvö stakstæð hús, nr. 113 er 503 m² að stærð og nr. 115 er 2.622 m². Heimilt er að halda í þau og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfiskjarni, hverfisverslun og þjónusta).

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 113 er 2.289m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 520 m². Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 115 er 5.658 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 530 m². Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hvorri lóð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Heimilt að hækka hús upp í 3–5 hæðir (sjá hverfisskipulagsupprátt, eining 7.2.6a, ásamt meðfylgjandi skýringaruppráttum). Á lóðinni Hraunbær 113 er heimilt að reisa eina eða fleiri viðbyggingar vestan og sunnan við núverandi hús á allt að 3–4 hæðum.
- Á lóðinni Hraunbær 115 er heimilt að bæta einni hæð ofan á núverandi byggingu og reisa 4–5 hæða viðbyggingu austan við núvarandi hús. Fimmta hæðin skal vera næst Bæjarhálsi og ná að hámarki yfir 35% af grunnflatarmáli viðbyggingarinnar.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvernig hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp

fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

SVALIR OG SKYGGNI

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. skilmála 8, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

- Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Hraunbæ. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

UPPBROT OG EFNISVAL

- Uppbrot skulu vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

ANNAÐ

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar,

sbr. skilmálalið nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

EFTIRFARANDI ER ÚR einingu 7 og þarf að sameina við textann fyrir ofan

HRAUNBÆR 117, 119, 121, 123

- Á lóð nr. 117 er stakstætt hús 467 m² að stærð. Hús á lóðum nr. 119-121 eru sambyggð og eru annars vegar 1.344 m² (nr.119) og hins vegar 1.445 m² (nr. 121) að stærð. Á lóð nr. 123 er stakstætt hús 1.138 m² að stærð. Heimilt er að halda í húsin og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfiskjarni, hverfisverslun og þjónusta).

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

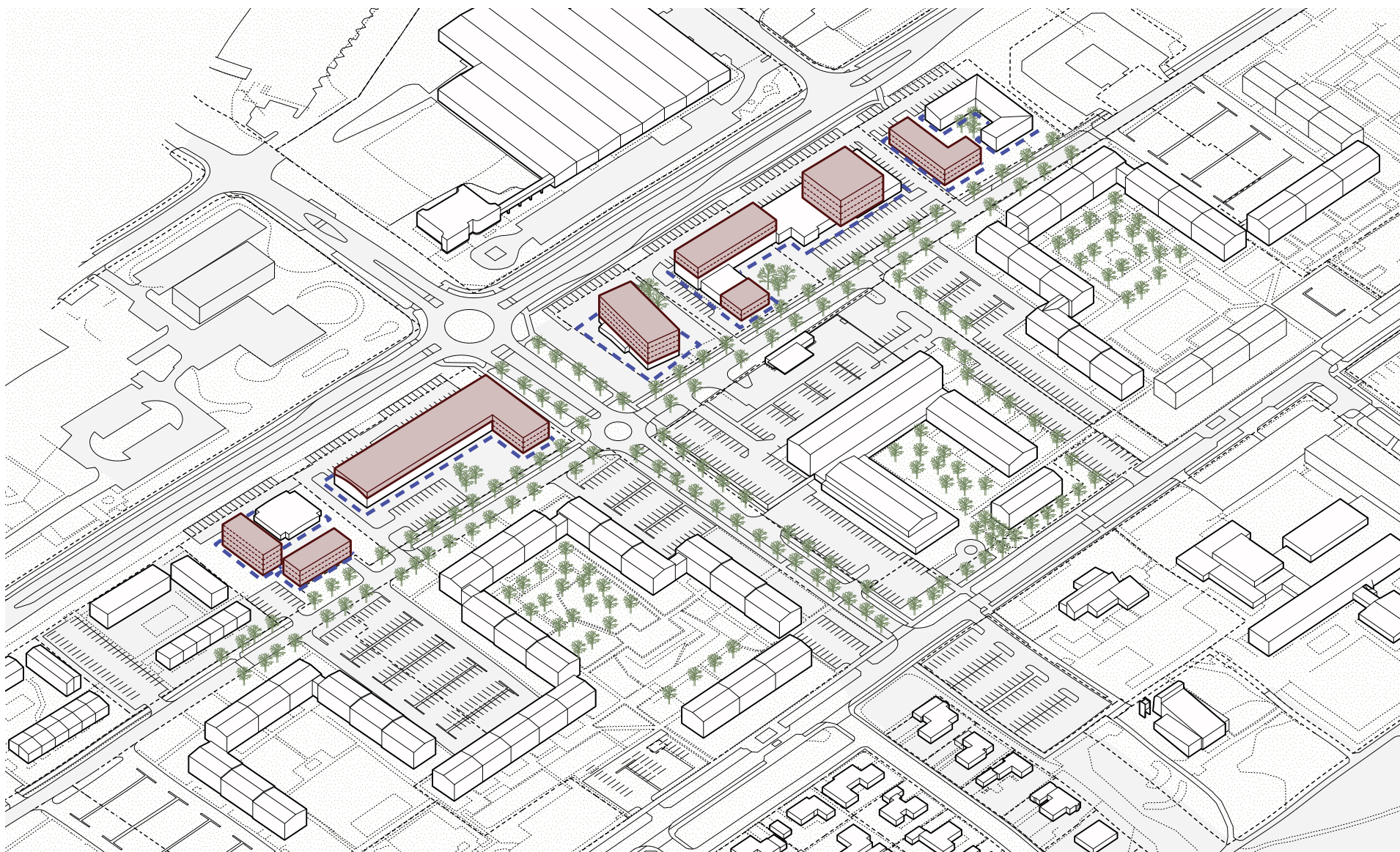
- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

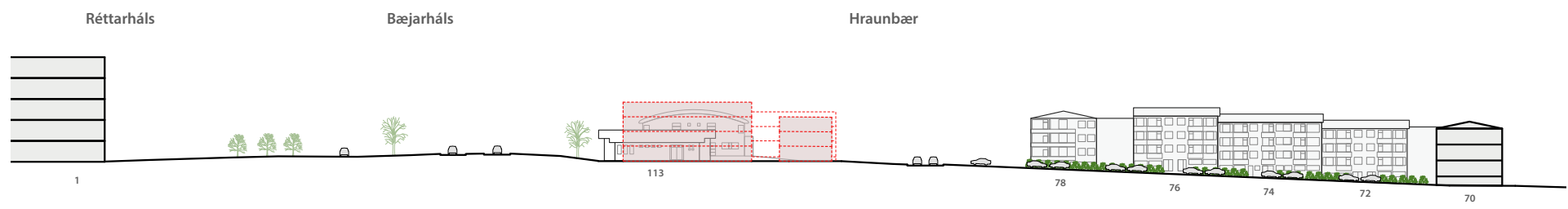
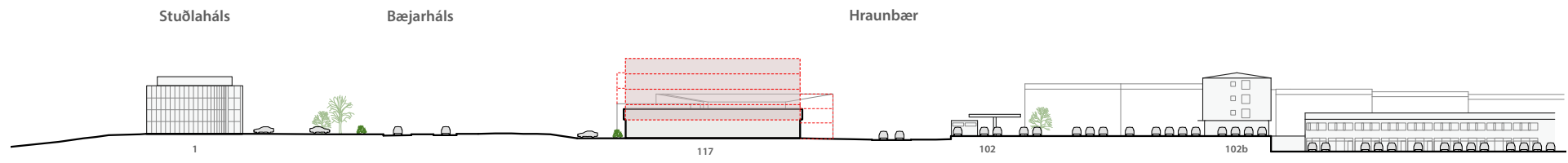
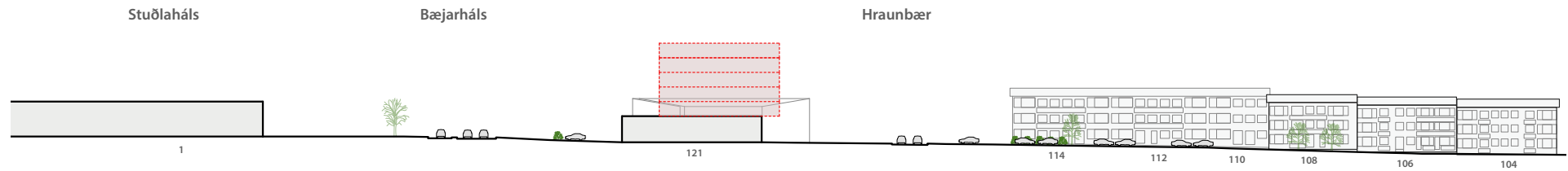
- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %.



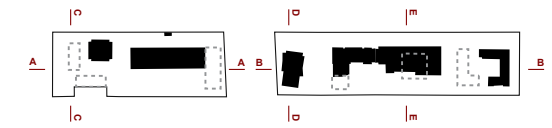
Skýringarmynd
Skýringarmynd af svæðinu - núverandi ástand

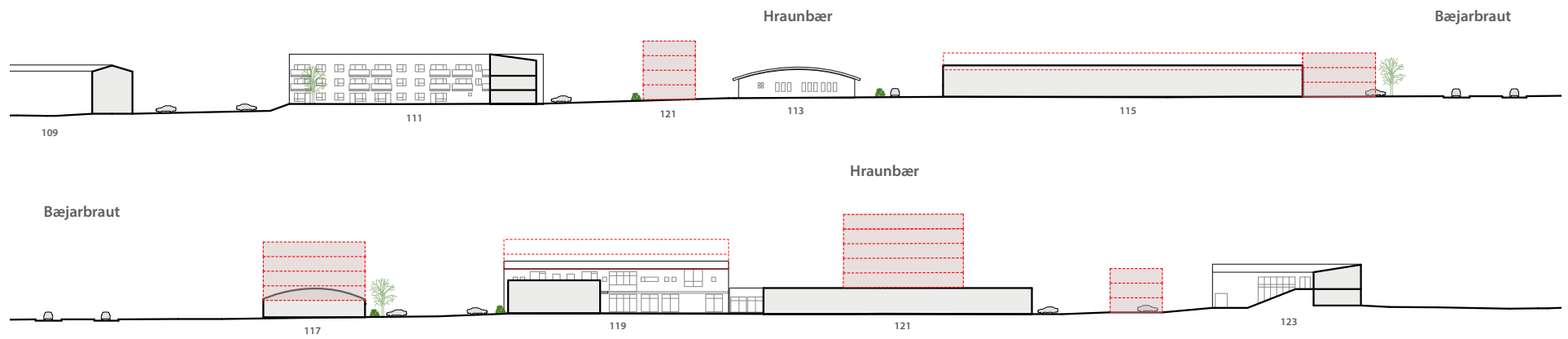


Skýringarmynd
Skýringarmynd af svæðinu - eftir breytingar

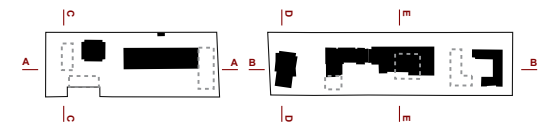


Skýringarmynd
Skurðmyndir í svæðiði.





Skýringarmynd
Skurðmyndir í svæðið.



- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 117 2.860m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 420 m²..
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 119 er 2,951 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 200 m².
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 121 er 4,088 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 0 m².
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 123 er 2,388 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 420 m².
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar hér að framan er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Hraunbær 117

- Á lóðinni Hraunbær 117 er heimilt að reisa viðbyggingu vestan við núverandi hús á allt að 4–5 hæðum. Fimmta hæðin skal vera inndregin, staðsett á NV-hluta nýbyggingar, liggja að gatnamótum Bæjarbrautar og Bæjarháls og ná að hámarki yfir 50% af grunnflatarmáli viðbyggingar (sjá hverfisskipulagsupprátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppráttum).

Hraunbær 119

- Á lóðinni Hraunbær 119 er heimilt að bæta tveimur hæðum ofan á norðurhluta núverandi bygginga og reisa fjögurra hæða viðbyggingu norðan við núvarandi hús (sjá hverfisskipulagsupprátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppráttum).

Hraunbær 121

- Á lóðinni Hraunbær 121 er heimilt að bæta einni hæð ofan á norðurhluta núverandi bygginga sem má að hluta til vera þriggja hæða viðbót á ákveðnum hluta, þ.e. 50% af grunnflatarmáli áðurnefndrar fyrstu hæðar ofanábyggingar (sjá hverfisskipulagsupprátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppráttum).

Hraunbær 123

- Heimilt er að reisa nýbyggingu á lóðinni sjá skilmálalið nr. 10.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvernar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

SVALIR OG SKYGGNI

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. skilmálalið nr. 8, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

ÞAK OG ÞAKFRÁANGUR

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

- Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Hraunbæ. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

UPPBROT OG EFNISVAL

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

ANNAÐ

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Hverfiskjarnar
- Blágrænar ofanvatnsslausnir
- Almenningsrými

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
Hraunbær 113	3360		0.19	2310	347	0.99	3329
- Hraunbær 113				1300	195		
- Hraunbær 113				1010	152		
- Yfirfært							
Hraunbær 117	2321	467	0.20	2815	423	1.59	3705
- Aðalreitur				2815	423		
- Hraunbær 117		467					
Hraunbær 119	2972	1188.4	0.39	1800	270	1.09	3259
- Aðalreitur				1800	270		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 119		1188.4					
Hraunbær 121	4231	1692	0.39	2640	396	1.11	4728
- Aðalreitir				2640	396		
- Hraunbær 121		1692					
Hraunbær 123	3477		0.40	1680	252	0.95	3323
- Hraunbær 123				1680	252		
- Yfirfært							
Hraunbær 115	5831		0.45	3570	536	1.15	6730
- Aðalreitir				3570	536		
- Hraunbær 115							

8. Nýbyggingar

- Á lóðinni Hraunbæ 123 er heimilt að reisa 3–4 hæða nýbyggingu vestan eða norðan við núverandi byggingu (sjá hverfisskipulagsupprátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppráttum).
- Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimilaðar á eftir hæðum.
- Grunnflötur nýbyggingar 430 m².
- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingar og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningarskjöl hverfisskipulags. Sjá nánar skilmála um Útfærslu lóða.
- Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og í sama lit.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrymi í gegnum stigahús.

- Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

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 sérbylishús. 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 sérbylishús, lyftur og stigahús við fjölbylishús, 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 fjölbylishúsa, 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.

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.

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.
- Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingum vestan og sunnan við Hraunbæ 113, austan við Hraunbæ 115, vestan við Hraunbæ 117 og vestan og norðan við Hraunbæ 123. Innakstur á lóð skal vera frá Hraunbæ. Heimilt er að hafa bílkjallara ef þeir eru að hluta til niðrugrafin.
- Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega í skilmálatíð um yfirfærðar byggingarheimildir, þar með talið flatarmál bílakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrymi, tæknirými og geymslur.

- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

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 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 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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

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.

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 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

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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 ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisit](#)

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 hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Bæjarháls.

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.
- Sérstaklega skal huga að lóðum við Bæjarháls.

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 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.

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 ílát. 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 MINJA

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 ofanvatnsslusnir](#)

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.

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

- 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
Hraunbær 113	0	50	50	Hraunbær 117	0	19	19

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Hraunbær 119	0	46	46	Hraunbær 123	0	15	15
Hraunbær 121	0	54	54	Hraunbær 115	0	69	69

- 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

- **Borgargötur**
- **Almenningsrými**
- **Fjölgun íbúða**
- **Hverfiskjarnar**

37. Sameiginleg bílageymsla

Hraunbær 113-115

- Gerð er krafa um bílakjallara undir viðbyggingum. Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Almenn er miðað við að gólf bílakjallara sé um 1,8 metrum neðar en aðliggjandi götukóti (nánar tilgreint í sérskilmálum).

- Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílakjallara.
- Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hvers lóðar.

Hraunbær 117-123

- Ekki er gerð krafa um bílakjallara eða sameiginlega bílageymslu. Þó er heimilt að byggja bílakjallara undir viðbyggingum vestan og norðan við Hraunbæ 123, eins og kemur fram í skilmála um kjallara.

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.



7.2.7

Hraunbær 102 og Rofabær 23

Um skilmálaeiningu

Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi sem hluti þróunarsvæðis Þ78 Ásinn. Miðsvæði (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð.

Einingin stendur nyrst í Árbæ og afmarkast af Hraunbæ í norðri, Bæjarbraut í vestri og Rofabæ í suðri. Aðkoma að einingunni er frá öllum hliðum en reiturinn samanstendur af fjórum fjölbýlishúsum sem byggðust upp á 8. og 9. áratugnum. Húsin eru tvær til fjórar hæðir og raðast í ferhyrning umhverfis skjólríkt miðsvæði. Starfsemi er blönduð innan reitsins. Verslunar- og þjónusturými er á jarðhæðum Hraunbæjar 102A og 102B–E en í öðrum húsum og á efri hæðum eru íbúðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á upphaflegu deiliskipulagi sem hafa helst varðað breytingar á lóðum og starfsemi.

Helstu áherslur

Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.

Stefnt er að því að endurskoða heimildir og skilmála einingarinnar á næstu misserum með það fyrir augum að þar byggist upp sterk hverfismiðja með fjölbreyttri starfsemi, verslun, þjónustu og íbúðum á efri hæðum.

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



1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði (M16) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði 78, Ásinn. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta, verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, afþreyingu og eftir atvikum íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó almennt með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Heimilt er að gefa leyfi fyrir lengri opnunartíma ef sýnt er fram á að starfsemin valdi ekki ónæði fyrir íbúa á sömu og aðliggjandi lóðum.
- Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð.
- Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum sem snúa að götuhliðum.

2. Húsagerðir

Hraunbær 102

- Bensínstöð og smásala. Víkjandi starfsemi.

Hraunbær 102A

- Verslun og þjónusta á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.
- Veitingastaðir með vínveitingum eru heimilaðir á jarðhæð en heimilt er að takmarka opnunartíma leyfis vegna nálægðar við íbúðarbyggð.
- Gististarfsemi er heimiluð, þó einungis á efri hæðum.
- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Hraunbær 102B, C, D og E

- Íbúðir á efri hæðum. Gististarfsemi er ekki heimiluð.

- Á jarðhæðum til móts við Hraunbæ var í upphaflegu skipulagi gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Á síðustu áratugum hefur fasteignaeigendum á jarðhæðum verið heimilað að breyta skráningu rýma úr atvinnurýmum í íbúðir en eftir samþykki Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 hefur verið tekið neikvætt í að breyta fleiri rýmum í íbúðir. Rými á jarðhæð sem eru nýtt sem íbúðir og hafa verið skráð sem íbúðir í fasteignaskrá er heimilt að nýta áfram sem íbúðir en einnig er heimilt að breyta þeim aftur í atvinnurými.

- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Hraunbær 102F, G og H

- Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð.
- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Rofabær 23

- Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð.
- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Hraunbær 102A til H og Rofabær 23

- Fjölbýlishús, raðhús.
- 76 íbúðir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða
- Starfsemi í íbúðabyggð

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta er heimiluð í Hraunbæ 102, 102A og 102B–E.

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 aðalteikningum.
- 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 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 yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast 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 yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði 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 yfirærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir.
- Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirærðar byggingarheimildir flytjast.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Engar viðbótar byggingarheimildir eru gefnar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Engar nýbyggingar eru skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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 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.
- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Kvistir eru ekki heimilaðir.

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

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. 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 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.

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.

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 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

- 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



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.

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 skipulagsvið 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 nærrí íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.
- 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.

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

- 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.

- 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.

36. Bílastæði og innkeyrslur

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólasteræði

- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólasteræða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólasteræðastefnu 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



7.2.9

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Árbæjarkirkju, frístundamiðstöðvarinnar Ársels, Árbæjarskóla, leikskólans Rofaborgar við Skólabæ 6 og leikskólans Árborgar við Hlaðbæ 17. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði, annars vegar sunnan við Rofabæ og hins vegar við Hlaðbæ. Aðkoma að Árbæjarkirkju og Árseli er frá Rofabæ, aðkoma að Árbæjarskóla og Rofaborg er frá Skólabæ en aðkoma að Árborg er frá Hlaðbæ. Ársel er tveggja hæða bygging, Árbæjarskóli er á tveimur hæðum með kjallara, Árbæjarkirkja er tvær hæðir með háreistu kirkjuskipi en Rofaborg og Árborg eru á einni hæð. Þök þessara bygginga eru margbreytileg. Byggt hefur verið við Árbæjarskóla í nokkrum áföngum. Einnig hefur verið byggt bæði við Rofaborg og Árborg. Skilmálaeiningin er staðsett miðsvæðis í Árbæ í göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningsamgöngur við Rofabæ og stutt er í útivistarsvæði 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.
- Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listræns gildis.
- 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.
- Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- 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 7.2.9



Skilmálaeining-7.2.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.9. 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 7.2.9

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	7			
	2. Húsagerðir	7			
	3. Verslun og þjónusta	7			
	4. Fjölgun íbúða	7			
	5. Lýðheilsa	7			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8			
	8. Nýbyggingar	14			
	9. Aðrar byggingar á lóð	14			
	10. Byggingarreitir og gjöld	14			
	11. Svalir og svalalokanir	15			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15			
	14. Kjallari	15			
	15. Niðurrif	16			
	16. Tæknibúnaður	16			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	17			
	19. Útfærsla lóða	17			
	20. Almenningsrými	18			
	21. Borgarbúskapur	18			
	22. Ljósvist	18			
	23. Hljóðvist	18			
	24. Loftgæði	18			
	25. Kvaðir	19			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	27. Rafhleðslustæði	19			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	VISTKERFI OG MINJALINGUR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	30. Verndarákvæði	20			
	31. Fornleifar	20			
	32. Náttúrusérkenni	21			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	21			
	34. Samgöngustefna	21			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	21			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	21			
	37. Sameiginleg bílageymsla	22			
	38. Hjólastæði	22			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23			
	40. Vindafar	23			



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. Fjölgu 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 almenningsrými, 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
Hlaðbær 17	405.5 m ²	L	H2,35	474 m ²	-68 m ²
Rofabær 30	1482 m ²	N	H2	1482 m ²	0 m ²
Rofabær 32	2150 m ²	O	H2,33	999 m ²	1151 m ²
Rofabær 34	9500 m ²	M	H2,32	8883 m ²	617 m ²
Skólabær 6	840 m ²	P	H2,34	784 m ²	56 m ²

L Útskýring Hlaðbær 17

Leikskólinn Árborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 405,5 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

N Útskýring Rofabær 30

Ársel félagsmiðstöð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.482 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

O Útskýring Rofabær 32

Kirkja og safnaðarheimili.

Kirkja	999 m ²
Safnaðarheimili, viðbygging	1151 m ²
Hámarks byggingarmagn lóðar samtals	2.150 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða með háreistu kirkjuskipi auk kjallara.

- Fyrirhugað safnaðarheimili verður á einni til þremur hæðum sem trappa sig niður með landinu vestanmegin við kirkjuna.
- Hámarkshæð nýbyggingar/nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu fjórir metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinngang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara einn metra upp fyrir hámarkshæð.

ANNAÐ



Útskýring Rofabær 34

Árbæjarskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 9.500 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða auk kjallara.

ANNAÐ



Útskýring Skólabær 6

Leikskólinn Rofaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 840 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mænishæð Rofaborgar er 4 metrar frá gólfkóta.
- Hámarkshæð viðbyggingar er allt að 4 metrar frá núverandi gólfkóta Rofaborgar.

ÞAKFORM

- Þakform frjálst.

ANNAÐ

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.9

H2	, Hraunbær 1–99 oddatölur	17. ágú 1964
H32	Árbær, Hraunbær 107-115	18. des 2001
H33	Árbær, Hraunbær – Bæjarbraut - Bæjarháls, lóðir B, C og D	17. maí 2002
H34	Íþróttasvæði Fylkis, Gervigrasvöllur	21. jan 2003
H35	Árbær, Hraunbær, lóð A (Hraunbær 107), B, C, D, E	24. jan 2003



Eldri byggingarreitir

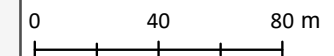
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.9

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 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 aðalteikningum 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

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

- Heimilt er að byggja 1000 m² við aðalbyggingu.
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupphrátt.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32

- Gerð er tillaga um sérstaka hverfisverndun Árbæjarkirkju í rauðum flokki vegna listræns gildis. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- Heimilt er að byggja við kirkjuna nýtt safnaðarheimili skv. samþykktum aðalupphráttum frá 2009. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu hvað varðar form og vera tvær hæðir auk kjallara.
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupphrátt.

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30

- Heimilt er að byggja 500 m² við aðalbyggingu. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupphrátt.

Árborg við Hlaðbæ 17

- Heimilt er að byggja við aðalbyggingu: 150 m².
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu hvað varðar form og vera á einni hæð. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupphrátt.

Rofaborg við Skólabæ 6

- Heimilt er að byggja við aðalbyggingu: 150 m². Viðbygging skal falla að núverandi byggingu. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupphrátt.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar veggghæðir og hæð á þaki.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32

- Hámarkshæð nýbyggingar/nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu 4 metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinngang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara 1 metra upp fyrir hámarkshæð.

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30.

- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegg hæðir og hæð á þaki.

Árborg við Hlaðbæ 17

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

Rofaborg við Skólabæ 6

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

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
Hlaðbær 17	2911	405.5	0.13	150	23	0.19	578
- Takmarkaður				150	23		
- Hlaðbær 17		405.5					
Rofabær 30	5440	1482	0.27	500	75	0.37	2057
- Aðalreitur				500	75		
- Rofabær 30		1482					
Rofabær 32	5482	2150	0.39	998	150	0.60	3298
- Aðalreitur				998	150		
- Rofabær 32		2150					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Rofabær 34	17561	9500	0.54	1000	150	0.60	10650
- Aðalreitir				1000	150		
- Rofabær 34		9500					
Skólabær 6	5581	840	0.15	150	23	0.18	1013
- Skólabær 6				150	23		
- Yfirfært		840					

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 færarlegar 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.

- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

- Heimilað byggingarmagn fyrir færarlegar kennslustofur: 550 m².

Leikskóli við Hlaðabæ 17

- Heimilað byggingarmagn fyrir færarlegar kennslustofur: 220 m².

Leikskóli við Skólabæ 6

- Heimilað byggingarmagn fyrir smáhýsi, skúra, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl.: 50 m².

HÆÐIR HÚSA, HÆDAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.s.frv. skulu vera á einni hæð.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérþýlishús, lyftur og stigahús við fjölþýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessar byggingarreitir eru rúmfr. 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

– Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálss. 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

– 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. Sólarsellur 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 samþykta 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 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

- 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.

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágrenna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarp 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 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.

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.

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.

HVERFISGARÐAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsupprátt. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

HVERFISTORG

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

KYRRLÁTT SVÆÐI

- Í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðs við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

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 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. 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.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju.

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

- 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 mælublöðum.



VISTKERFI OG MINJA

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 sérstaka hverfisverndun Árbæjarkirkju í rauðum flokki vegna listræns gildis. Sýna þar sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- 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. Almennings­samgöngur

- Á ekki við.

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.
- 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 götutré.

- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

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	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Rofabær	0	88	88	Skólabær 6 BL.	0	24	24
Rofabær 34	0	78	78				

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki er heimilað að byggja bílageymslur í kjallara eða bílastæðahúsi.

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



(7.2.10)

Bæjarháls – Hraunbær

Um skilmálaeiningu

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur.

Svæðið afmarkast af götunum Bæjarhálsi, Hraunbæ og Tunguhálsi sem liggur þvert í gegnum skilmálaeininguna.

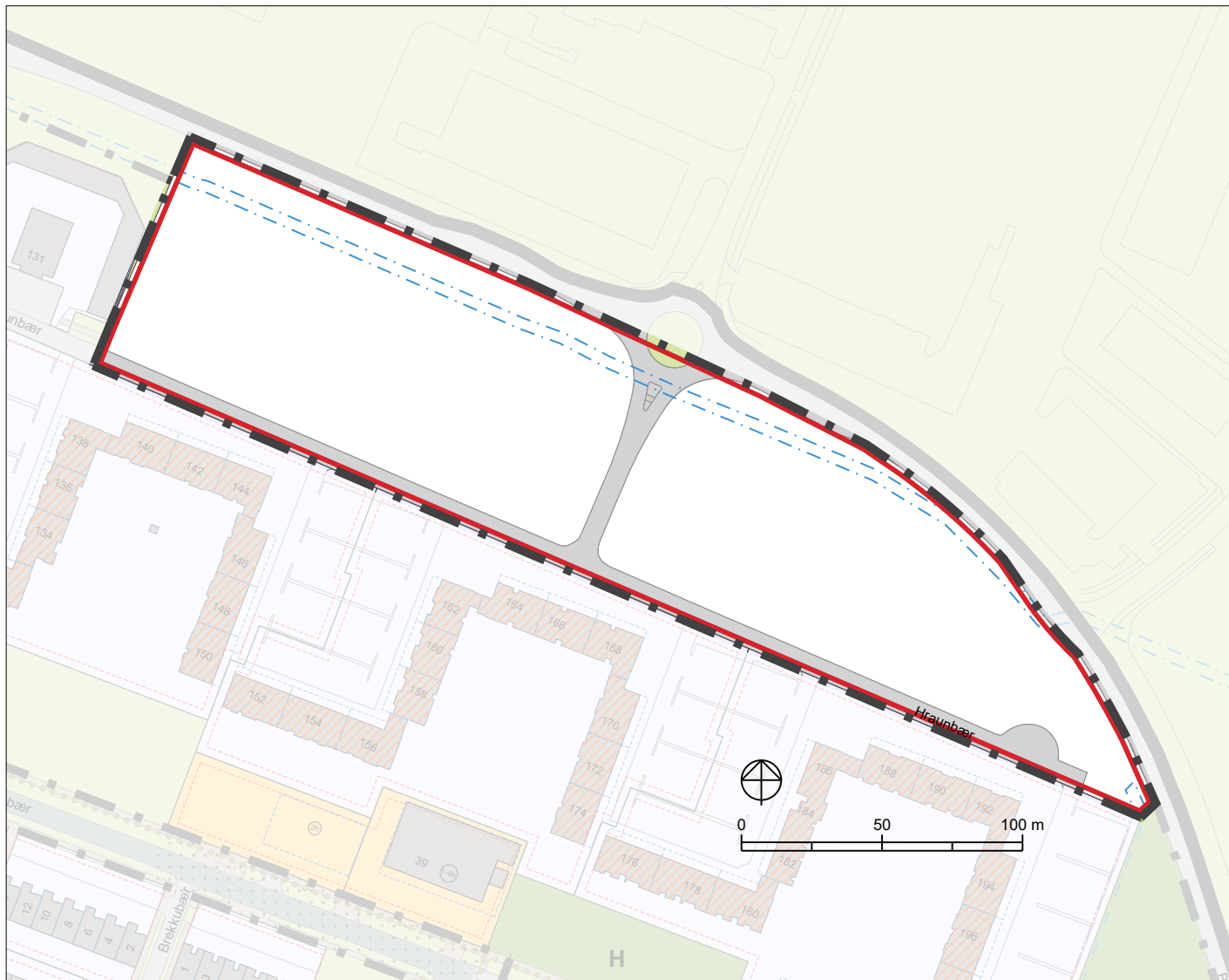
Á svæðinu er í gildi nýlegt deiliskipulag. Uppbygging á svæðinu, skv. skilmálum gildandi deiliskipulags, er að hefjast.

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlun er í gildi:

- Hraunbær - Bæjarháls, samþykkt 23.08.2018

Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið er gert ráð fyrir að deiliskipulagsáætlanir verði felldar úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi. Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Árbæjar 7.2 og mun fá númerið 7.2.10.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.10



Skilmálaeining-7.2.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.10. 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 7.2.10

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.





7.2.11

Hraunbær og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.11 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði. Skilmálaeiningin er nyrst og austast í hverfinu og afmarkast af Hraunbæ og Rofabæ. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Bæjarbraut, Hraunbæ og Rofabæ. Skilmálaeiningin nær til fjölbýlishúsa við Hraunbæ (104–198, sléttar tölur), spennistöðvar við Rofabæ 25, fjölbýlishúsa við Rofabæ (27–31 og 43–47 oddatölur), verslunar við Rofabæ (37–39, VP2), opinna svæða við Rofabæ (33, 35, 41) og sambyggðra bílageymslna við Hraunbæ (131). Byggðarmynstur einkennist af þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem mynda U-laga inngarða sem snúa í suður og svæði fyrir bílastæði sem snúa í norður. Við skipulag einingarinnar var áhersla lögð á að skilja gangandi umferð og leiksvæði barna frá umferðargötum. Öll leiksvæðin eru staðsett í inngörðum sem snúa á móti suðri. Stórt opið svæði er meðfram Rofabæ en þar eru bolta- og leikvöllir. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Einungis ein breyting hefur verið samþykkt þar sem gefin var heimild til að nýta kjallara fjölbýlishúsa sem íbúðir.

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.

- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimild verður gefin fyrir nýbyggingum á lóðirnar Rofabæ 37–39 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- 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.

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 7.2.11

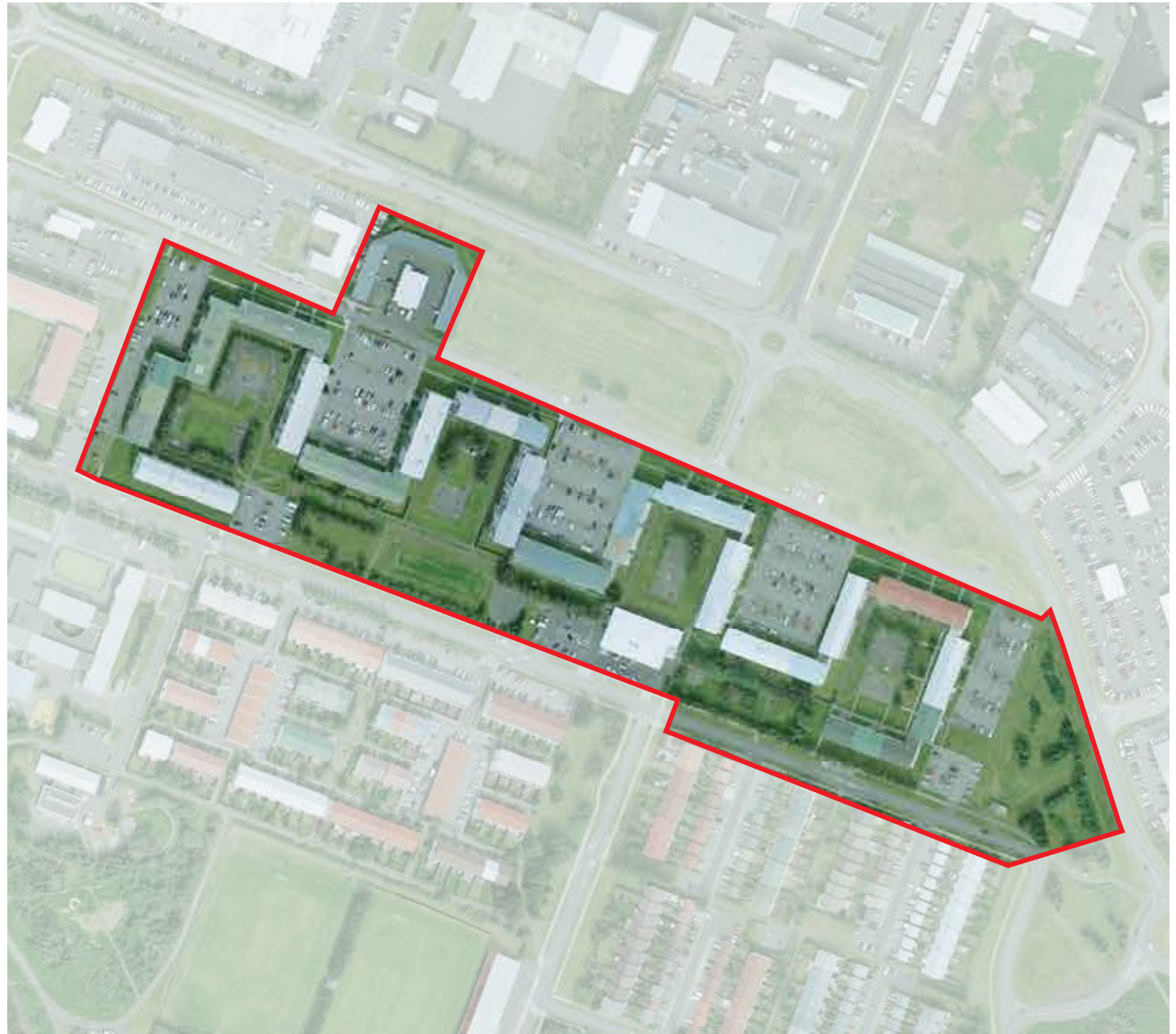


Skilmálaeining-7.2.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.11. 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 7.2.11

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



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.

Hraunbær 131

- Bílageymslur.

Rofabær 37, 39

- Umrætt svæði er skilgreint sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi VP1. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að auk verslunar og þjónustu á jarðhæð geti verið íbúðir á efri hæðum.

Rofabær 25

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð
- Hverfiskjarnar

2. Húsagerðir

Hraunbær 104–198 (sléttar tölur), Rofabær 27, 29, 31, 43, 45, 47

- Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á móti suðri. Fjöldi íbúða er 393 nú, samkvæmt skráningu FMR.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Hraunbær 131

- Bílageymslur.

Rofabær 33, 35 og 41

- Opíð svæði.

Rofabær 37, 39

- Verslunar- og þjónustuhús sem heimilað er að byggja við og breyta. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

Rofabær 25

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 37–39

- Gera skal ráð fyrir verslun/þjónustu á hluta jarðhæðar. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og leitast skal við að jarðhæðir séu aðgengilegar almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimildir eru nýttar.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- 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.

Rofabær 37–39

- Allt að 35 íbúðir heimilar, sjá skilmálalið um nýbyggingar.

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 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.
- 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.



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 byggingarreiði 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
Rofabær 27	16 m ²	AF	H2,42	16 m ²	0 m ²
Hraunbær 104	721 m ²	I	H2	721 m ²	0 m ²
Hraunbær 106	686 m ²	I	H2	686 m ²	0 m ²
Hraunbær 108	715 m ²	I	H2	715 m ²	0 m ²
Hraunbær 110	616 m ²	I	H2	616 m ²	0 m ²
Hraunbær 112	611 m ²	I	H2	611 m ²	0 m ²
Hraunbær 114	660 m ²	I	H2	660 m ²	0 m ²
Hraunbær 116	783 m ²	I	H2	783 m ²	0 m ²
Hraunbær 118	717 m ²	I	H2	717 m ²	0 m ²
Hraunbær 120	681 m ²	I	H2	681 m ²	0 m ²
Hraunbær 122	764 m ²	I	H2	764 m ²	0 m ²
Hraunbær 124	702 m ²	I	H2	702 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 126	706 m ²	I	H2	706 m ²	0 m ²
Hraunbær 128	784 m ²	I	H2	784 m ²	0 m ²
Hraunbær 130	819 m ²	I	H2	819 m ²	0 m ²
Hraunbær 131	339 m ²	AI		339 m ²	0 m ²
Hraunbær 131	1023 m ²	AI		1023 m ²	0 m ²
Hraunbær 132	862 m ²	I	H2	862 m ²	0 m ²
Hraunbær 134	686 m ²	I	H2	686 m ²	0 m ²
Hraunbær 136	644 m ²	I	H2	644 m ²	0 m ²
Hraunbær 138	696 m ²	I	H2	696 m ²	0 m ²
Hraunbær 140	782 m ²	I	H2	782 m ²	0 m ²
Hraunbær 142	722 m ²	I	H2	722 m ²	0 m ²
Hraunbær 144	719 m ²	I	H2	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 146	758 m ²	I	H2	758 m ²	0 m ²
Hraunbær 148	709 m ²	I	H2	709 m ²	0 m ²
Hraunbær 150	710 m ²	I	H2	710 m ²	0 m ²
Hraunbær 152	812 m ²	I	H2	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 154	841 m ²	I	H2	841 m ²	0 m ²
Hraunbær 156	907 m ²	I	H2	907 m ²	0 m ²
Hraunbær 158	618 m ²	I	H2	618 m ²	0 m ²
Hraunbær 160	617 m ²	I	H2	617 m ²	0 m ²
Hraunbær 162	719 m ²	I	H2	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 164	765 m ²	I	H2	765 m ²	0 m ²
Hraunbær 166	703 m ²	I	H2	703 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 168	750 m ²	I	H2	750 m ²	0 m ²
Hraunbær 170	765 m ²	I	H2	765 m ²	0 m ²
Hraunbær 172	722 m ²	I	H2	722 m ²	0 m ²
Hraunbær 174	719 m ²	I	H2	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 176	773 m ²	I	H2	773 m ²	0 m ²
Hraunbær 178	811 m ²	I	H2	811 m ²	0 m ²
Hraunbær 180	906 m ²	I	H2	906 m ²	0 m ²
Hraunbær 188	815 m ²	I	H2	815 m ²	0 m ²
Hraunbær 190	759 m ²	I	H2	759 m ²	0 m ²
Hraunbær 192	716 m ²	I	H2	716 m ²	0 m ²
Hraunbær 194	896 m ²	I	H2	896 m ²	0 m ²
Hraunbær 196	843 m ²	I	H2	843 m ²	0 m ²
Hraunbær 198	874 m ²	I	H2	874 m ²	0 m ²
Hraunbær 182,184,186	1618 m ²	I	H2	1618 m ²	0 m ²
Rofabær 27	787 m ²	I	H2	787 m ²	0 m ²
Rofabær 29	785 m ²	I	H2	785 m ²	0 m ²
Rofabær 31	787 m ²	I	H2	787 m ²	0 m ²
Rofabær 39	947 m ²	AH	H2,36,41	958 m ²	-11 m ²
Rofabær 39	34 m ²	AH	H2,41	34 m ²	0 m ²
Rofabær 43	722 m ²	I	H2	722 m ²	0 m ²
Rofabær 45	743 m ²	I	H2	743 m ²	0 m ²
Rofabær 47	766 m ²	I	H2	766 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Rofabær dælustöð	47 m ²	AK	H2	47 m ²	0 m ²

AF Útskýring Rofabær 11, Rofabær 27, Rofabær 27 og Fagribær 12

Spennistöð

– Hámarksbyggingarmagn lóðar

Rofabær 11, samtals	32 m ²
Rofabær 17, samtals	17 m ²
Rofabær 27, samtals	16 m ²
Fagribær 12, samtals	27 m ²
Hlaðbær 12 samtals	27 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

Útskýring Hraunbær 2–34, 36–60, 62–100 og Rofabær 27–31 og 43–47

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Þriggja hæða auk kjallara.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak með halla 1:5 og skal mænir vera yfir miðju húsi. Þök á tengihúsum skulu vera flöt.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.
- Íbúðir geta verið á fjórum hæðum ef það á við. Samanber breytta skilmálar um fjölbýlishús 7.8.2012.
- Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóla- og barnavagnageymslu, minnst 2 m² á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi a.m.k. 20 m² samtals fyrir hvert stigahús.
- Heimilt er að gera íbúðir í kjallara/á jarðhæðum enda uppfylli þær skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir og ákvæði fjöleignarhúsalaga um samþykki meðeigenda.
- Aðalinngangar í húsin skulu vera frá garðhlið, en aukainngangur frá bifreiðastæðum.

AI Útskýring Hraunbær 131

Bílskúrar

Bílskúrar samtals 12 stk	339 m ²
Bílskúrar samtals 15 stk	1.023 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	1.362 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

Útskýring Rofabær 39

Verslunarhúsnæði á einni hæð

Flatarmál húsnæðis	947 m ²
Spennustöð	34 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	981 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

Útskýring Dælustöð við Rofabæ

Dælustöð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	47 m ²
------------------------------------	-------------------

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.11

H2	, Hraunbær 1–99 oddatölur	17. ágú 1964
H36	Árbær, Hábær 38	20. okt 2005
H40	Árbær, Skólabær 6, Rofaborg	16. maí 2006
H41	Íþróttasvæði Fylkis, Heildarskipulag	15. feb 2007
H42	Fylkisvegur, sundlaug, Árbæjarlaug, fylkisvegur 9 og 9A	20. feb 2007
H43	Árbær, Fagribær 2	13. jún 2007
H44	Árbær, Fagribær 9	29. ágú 2007



Eldri byggingarreitir

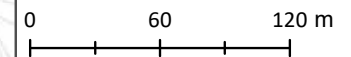
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.11

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 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.

FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.

- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Hraunbær 104–198

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar. Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stigahús eru byggð. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins og ekki hafa neikvæð áhrif á garðrými út frá skugga. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Viðbyggingar eru ekki heimilaðar.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða.
- Þar sem heimilt er að bæta við hæð er einnig heimilt að byggja lyftuhús sem má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum.

Hraunbær 131

- Samfelld bílskúrlengja á einni hæð.

Rofabær 25

- Ein hæð.

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
SL Stærð lóðar í m ²							
BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²				400	60		
NE Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi							
VA Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²				400	60		
VB Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²							
NN Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð				375	57		
BN Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²							
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31	20022	10721	0.53	5650	848	0.86	17219
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				400	60		
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				365	55		
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				375	57		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				340	51			- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				360	54		
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				340	51			- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				400	60		
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				355	54			- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				380	57		
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				400	60			- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				380	57		
- Hraunbær 104 106 108 110 112 114 116 118 120 122 124 126, Rofabær 27 29 31				380	57			- Hraunbær 104		721					
								- Hraunbær 106		686					
								- Hraunbær 108		715					
								- Hraunbær 110		616					
								- Hraunbær 112		611					
								- Hraunbær 114		660					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 116		783					
- Hraunbær 118		717					
- Hraunbær 120		681					
- Hraunbær 122		764					
- Hraunbær 124		702					
- Hraunbær 126		706					
- Rofabær 27		787					
- Rofabær 29		785					
- Rofabær 31		787					
Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150	15486	8891	0.57	4540	681	0.91	14112
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				415	63		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				400	60		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				395	60		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				360	54		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				340	51		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				365	55		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				390	59		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				370	56		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				370	56		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				375	57			Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174	14990	8938	0.59	4540	681	0.94	14159
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				370	56			- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				430	65		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150				390	59			- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				410	62		
- Hraunbær 128 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150								- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				395	60		
- Hraunbær 128		784						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				340	51		
- Hraunbær 130		819						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				340	51		
- Hraunbær 132		862						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 134		686						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 136		644						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 138		696						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 140		782						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 142		722						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 144		719						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 146		758						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 148		709						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		
- Hraunbær 150		710						- Hraunbær 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174				360	54		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 152				370	56			- Hraunbær 156		907					
154 156 158 160								- Hraunbær 158		618					
162 164 166 168								- Hraunbær 160		617					
170 172 174								- Hraunbær 162		719					
- Hraunbær 152				370	56			- Hraunbær 164		765					
154 156 158 160								- Hraunbær 166		703					
162 164 166 168								- Hraunbær 168		750					
170 172 174								- Hraunbær 170		765					
- Hraunbær 152				390	59			- Hraunbær 172		722					
154 156 158 160								- Hraunbær 174		719					
162 164 166 168								Rofabær 39	0	981		3197	480		4658
170 172 174								- Rofabær 39				1350	203		
- Hraunbær 152				385	58			- Aðalreitir				1847	278		
154 156 158 160								- Rofabær 39		947					
162 164 166 168								- Rofabær 39		34					
170 172 174								Hraunbær 176 178							
- Hraunbær 152				365	55			180 182,184,186 188	19579	11242	0.57	5670	851	0.90	17763
154 156 158 160								190 192 194 196 198,							
162 164 166 168								Rofabær 43 45 47							
170 172 174								- Hraunbær				435	66		
- Hraunbær 152				385	58			176 178 180							
154 156 158 160								182,184,186 188							
162 164 166 168								190 192 194 196							
170 172 174								198, Rofabær 43							
- Hraunbær 152		812						45 47							
- Hraunbær 154		841													

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				400	60			- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				375	57		
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				390	59			- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				375	57		
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				945	142			- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				380	57		
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				375	57			- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				385	58		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				370	56		
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				405	61		
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				410	62		
- Hraunbær 176 178 180 182,184,186 188 190 192 194 196 198, Rofabær 43 45 47				425	64		
- Hraunbær 176	773						
- Hraunbær 178	811						

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Hraunbær 180		906					
- Hraunbær 188		815					
- Hraunbær 190		759					
- Hraunbær 192		716					
- Hraunbær 194		896					
- Hraunbær 196		843					
- Hraunbær 198		874					
- Hraunbær 182,184,186		1618					
- Rofabær 43		722					
- Rofabær 45		743					
- Rofabær 47		766					

8. Nýbyggingar

ROFABÆR 37-39

- Á lóð nr. 39, sem er 2.255 m² að stærð, er 958 m² hús á einni hæð. Lóð nr 37, sem er 1.936 m² að stærð, er að hálfu bílastæði og að hálfu leiksvæði. Henni er skipt upp og lóð nr. 39 stækkuð um 900 m². Það sem er eftir, 1.036 m², er sameinað lóð nr. 35 sem er opið svæði. Heimilt er að halda í núverandi hús á lóð nr. 39 og endurnýja það eða rífa það og byggja upp nýtt á lóðinni í samræmi við skilmála.
- Ný uppbygging hefur það markmið að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.

- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

- Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur en íbúðirnar skulu vera 1–4 herbergja. Engin ein íbúðartegund má vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall 1–2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60 %. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 3.100 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rými undir þaki mega vera 150 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara er 1.000 m² og annars kjallararýmis 600 m². Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. kafla 8.1, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Uppbygging á lóðinni má vera á 1–4 hæðum, 2 hæðir hámark á núverandi lóð Rofabæis 37 en 4 hæðir hámark á núverandi lóð Rofabæis 39. Lágmarkshæð nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar.

Þak og þakfrágangur

- Þakefni og frágangur þaks er frjálss. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

Innkeyrsla, bílakjallari og bílastæði

- Innkeyrsla er frá Rofabæ. Reikna skal með einu bílastæði fyrir hverja íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera

skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang innganga í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)
- [Þakbreytingar](#)

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 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 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

➤ [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 náganna 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 slíkt fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju- eða sambyggð hús er að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir.
- Svalir sem eru að hluta til utan byggingarreits/húshliðar, allt að 80 cm, eru heimilar en að öðru leyti skulu svalir vera indregnar. Lágmarksstærð svala er 10 % af grunnfleti íbúðaeininga.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakfni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Þakgerð á ofanábyggingar á fjölbýlishús, sjá skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakgerð nýbygginga, sjá skilmálalið um nýbyggingar.

KVISTIR

- Kvistir eru ekki heimilaðir að undanskildri lóð nr. 37–39 við Rofabæ.

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 skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Rofabær 39

- Heimilað er niðurrif húsa á lóðinni Rofabær 39 og nýuppbygging á henni með það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

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 lítills 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.
- 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 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.

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.

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.

HVERFISGARÐAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsupprætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.
- 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.

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

- 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
- Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.



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.

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 næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

- 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.

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 MINJA

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

- 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

- 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 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 götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

- Borgargötu
- 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
Rofabær 27	0	91	91	Rofabær 39	0	24	24
Hraunbær 128	0	105	105	Rofabær 43	0	139	139
Hraunbær 152	0	105	105	Hraunbær 131	0	42	42

- 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.
- 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.

- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Bílageymslur eru ekki heimilaðar að undanskildum lóðum nr. 37–39 við Rofabæ. Þar er heimilt að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólastæði

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



7.2.12

Melbær og Brekkubær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur austarlega í Árbæjarhverfi og afmarkast af Rofabæ í norðri, Fylkisvegi í austri og Skólavegi í vestri. Aðkoma akandi umferðar er frá Rofabæ en göngustígar liggja umhverfis skilmálaeininguna og liggja í gegnum hana. Byggðarmynstur einkennist af tvílyftum raðhúsum með kjallara eftir aðstæðum og landhalla. Bílageymslur eru með tvennu móti. Í raðhúsum sem snúa út að Rofabæ eru þær innbyggðar en önnur raðhús eru með bílageymslur miðsvæðis við Brekkubæ og Melbæ. Húsin mynda þetta, ferhyrnda heild og raðast við tvær botnlangagötur, Brekkubæ og Melbæ. Í miðri skilmálaeiningunni er lítið opið svæði. Meðfram Fylkisvegi er aflangt, opið svæði. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Húsin syðst eru með útsýni yfir íþróttasvæði Fylkis. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Ein breyting var leyfð 2010 en þá voru heimilaðar viðbyggingar við suðurhlið raðhúsanna við Brekkubæ 32–44.

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 sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í raðhúsum.
- 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 kaflanum er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.12



Skilmálaeining-7.2.12


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.12. 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 7.2.12

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



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

- Tvílyft raðhús (95 íbúðir), með aukaíbúð, ýmist með innbyggðum bílageymslum eða bílageymslu í miðri einingunni. Raðhúsin eru ýmist tvær hæðir eða tvær hæðir með kjallara sem er misdjúpt niðurgrafinn.

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 almenningssýmum, sbr. skilmálalíð 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 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						Brekkubær 13	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
Ú	Útskýring – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu						Brekkubær 14	242 m ²	G	H17,18,19	306 m ²	-64 m ²
H	Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast						Brekkubær 15	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
B	Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar						Brekkubær 16	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
Ó	Ónýtt byggingarmagn (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi						Brekkubær 17	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
							Brekkubær 18	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
							Brekkubær 19	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
							Brekkubær 20	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
							Brekkubær 21	222 m ²	H	H17,18,19	170 m ²	52 m ²
							Brekkubær 22	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
							Brekkubær 23	222 m ²	H	H17,18,19	169 m ²	53 m ²
							Brekkubær 24	222 m ²	H	H17,18,19	222 m ²	0 m ²
							Brekkubær 25	222 m ²	H	H17,18,19	169 m ²	53 m ²
							Brekkubær 26	222 m ²	H	H17,18,19	220 m ²	2 m ²
							Brekkubær 27	222 m ²	H	H17,18,19	170 m ²	52 m ²
							Brekkubær 28	222 m ²	H	H17,18,19	222 m ²	0 m ²
							Brekkubær 29	222 m ²	H	H17,18,19	259 m ²	-37 m ²
							Brekkubær 30	222 m ²	H	H17,18,19	222 m ²	0 m ²
							Brekkubær 31	222 m ²	H	H17,18,19	249 m ²	-27 m ²
							Brekkubær 32	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
							Brekkubær 33	222 m ²	H	H17,18,19	249 m ²	-27 m ²
							Brekkubær 34	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
							Brekkubær 35	222 m ²	H	H17,18,19	249 m ²	-27 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkubær 36	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 37	222 m ²	H	H17,18,19	249 m ²	-27 m ²
Brekkubær 38	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 39	222 m ²	H	H17,18,19	220 m ²	2 m ²
Brekkubær 40	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 42	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 44	237.8 m ²	AL		254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 13-39,16-44	687 m ²	H		687 m ²	0 m ²
Melbær 1	242 m ²	G	H17,18,19	252 m ²	-10 m ²
Melbær 2	242 m ²	G	H17,18,19	268 m ²	-26 m ²
Melbær 3	242 m ²	G	H17,18,19	254 m ²	-12 m ²
Melbær 4	242 m ²	G	H17,18,19	268 m ²	-26 m ²
Melbær 5	242 m ²	G	H17,18,19	252 m ²	-10 m ²
Melbær 6	242 m ²	G	H17,18,19	268 m ²	-26 m ²
Melbær 7	242 m ²	G	H17,18,19	252 m ²	-10 m ²
Melbær 8	242 m ²	G	H17,18,19	268 m ²	-26 m ²
Melbær 9	242 m ²	G	H17,18,19	257 m ²	-15 m ²
Melbær 10	242 m ²	G	H17,18,19	268 m ²	-26 m ²
Melbær 11	242 m ²	G	H17,18,19	252 m ²	-10 m ²
Melbær 12	242 m ²	G	H17,18,19	269 m ²	-27 m ²
Melbær 13	242 m ²	G	H17,18,19	254 m ²	-12 m ²
Melbær 14	222 m ²	H	H17,18,19	253 m ²	-31 m ²
Melbær 15	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Melbær 16	222 m ²	H	H17,18,19	166 m ²	56 m ²
Melbær 17	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
Melbær 18	222 m ²	H	H17,18,19	253 m ²	-31 m ²
Melbær 19	222 m ²	H	H17,18,19	289 m ²	-67 m ²
Melbær 20	222 m ²	H	H17,18,19	253 m ²	-31 m ²
Melbær 21	222 m ²	H	H17,18,19	288 m ²	-66 m ²
Melbær 22	222 m ²	H	H17,18,19	169 m ²	53 m ²
Melbær 23	222 m ²	H	H17,18,19	255 m ²	-33 m ²
Melbær 24	222 m ²	H	H17,18,19	169 m ²	53 m ²
Melbær 25	222 m ²	H	H17,18,19	255 m ²	-33 m ²
Melbær 26	222 m ²	H	H17,18,19	169 m ²	53 m ²
Melbær 27	222 m ²	H	H17,18,19	254 m ²	-32 m ²
Melbær 28	222 m ²	H	H17,18,19	169 m ²	53 m ²
Melbær 29	222 m ²	H	H17,18,19	255 m ²	-33 m ²
Melbær 30	222 m ²	H		171 m ²	51 m ²
Melbær 31	222 m ²	H	H17,18,19	256 m ²	-34 m ²
Melbær 32	222 m ²	H		170 m ²	52 m ²
Melbær 33	222 m ²	H	H17,18,19	256 m ²	-34 m ²
Melbær 34	222 m ²	H		170 m ²	52 m ²
Melbær 35	222 m ²	H	H17,18,19	256 m ²	-34 m ²
Melbær 36	222 m ²	H		171 m ²	51 m ²
Melbær 37	222 m ²	H	H17,18,19	256 m ²	-34 m ²
Melbær 38	222 m ²	H		200 m ²	22 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Melbær 39	222 m ²	H	H17,18,19	256 m ²	-34 m ²
Melbær 40	222 m ²	H		200 m ²	22 m ²
Melbær 41	222 m ²	H	H17,18,19	256 m ²	-34 m ²
Melbær 43	222 m ²	H	H17,18,19	259 m ²	-37 m ²
Melbær	684.9 m ²	H		684.9 m ²	0 m ²



Útskýring Brekubær 1–11, 2–14 og Melbær 1–13, 2–12

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu.

Grunnflötur (14,5 × 8 m)	116 m ²
Efri hæð (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging, s.s. blómaskáli, anddyri, yfirbyggður sólpallur og þess háttar	30 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	242 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Leyfilegt er að gera kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 5–20 gráðu þakhalla.
- Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.
- Á torglóðum skal stalla bílskúrlengjur þannig að þök hverra tveggja til þriggja bílskúrseininga skulu vera í sömu hæð, þótt gólf verði mishá. Það

skal vera mænisþak eftir miðri lengju, um 15° halli á þaki og steypdur veggur upp fyrir þak, eftir lengjunni miðri.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er staðsett í bílskúrlengju miðsvæðis.
- Sameiginlegur hlutur er í torglóð.



Útskýring Melbær 14–40 og 15–43 og Brekkubær 16–44 og 13–39

- Tveggja hæða raðhús með stakri bílgeymslu.

Grunnflötur (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging, s.s. blómaskáli, anddyri, yfirbyggður sólpallur og þess háttar	30 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	222 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Leyfilegt er að hafa kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 5–20 gráðu þakhalla.
- Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.
- Á bílskúrlengju skal vera mænisþak eftir miðri lengju, um 15 gráðu halli á þaki og steypdur veggur upp fyrir þak, eftir miðri lengjunni.

ANNAÐ

- Bílgeymsla fylgir hverri íbúð, í lengjum miðsvæðis.

AL Útskýring Brekkubær 32–44

Tveggja hæða raðhús

1. hæð (12 × 8 m)	96 m ²
2. hæð (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging, s.s. blómaskáli, anddyri, yfirbyggður sólpallur og þess háttar, utan byggingarreits	30 m ²
Viðbótarheimild	15,8 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	237,8 m ²

HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Leyfilegt er að hafa kjallara þar sem landhali gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænispak með 5–20 gráðu þakhalla. Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.
- Á torglóðum skal stalla bílskúrlengjur þannig að þök hverra tveggja til þriggja bílkrúseininga skulu vera í sömu hæð, þótt gólf verði mishá. Það skal vera mænispak eftir miðri lengju, um 15° halli á þaki og steypdur veggur upp fyrir þak, eftir lengjunni miðri.

ANNAD

- Bílgeymsla er staðsett í bílskúrlengju miðsvæðis.
- Sameiginlegur hlutur er í torglóð.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.12

H17	, Deiliskipulag svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls	13. jún 1989
H18	Árbær, Rofabær 39	17. júl 1990
H19	Árbær, Hraunbær 102	11. jan 1991
H20	Fylkisvegur, sundlaug, Árbæjarlaug	28. maí 1991
H21	, Fylkisvegur 9, Árbæjarsundlaug, aðaluppdráttur	30. jan 1992
H22	Árbær, Hraunbær 102/Rofabær 23	17. maí 1994

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.

Árbær
7.2.12

Skýringar

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

0 30 60 m

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.

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](#)

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
Melbær 1 11 13 3 5 7 9	2297	1694	0.73	1407	212	1.44	3313
- Melbær 1 11 13 3 5 7 9				1407	212		
- Melbær 1		242					
- Melbær 3		242					
- Melbær 5		242					
- Melbær 7		242					
- Melbær 9		242					
- Melbær 11		242					
- Melbær 13		242					
Brekkubær 10 12 14 2 4 6 8	2297	1694	0.73	1407	212	1.44	3313
- Brekkubær 10 12 14 2 4 6 8				1407	212		
- Brekkubær 2		242					
- Brekkubær 4		242					
- Brekkubær 6		242					
- Brekkubær 8		242					
- Brekkubær 10		242					
- Brekkubær 12		242					
- Brekkubær 14		242					
Brekkubær 1 11 3 5 7 9	0	1452		1206	181		2839
Melbær 10 12 2 4 6 8	1968	1452	0.73	1206	181	1.44	2839
- Melbær 10 12 2 4 6 8				1206	181		
- Melbær 2		242					
- Melbær 4		242					
- Melbær 6		242					
- Melbær 8		242					
- Melbær 10		242					
- Melbær 12		242					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Brekkubær 1 11 3 5 7 9				1206	181		
- Brekkubær 1		242					
- Brekkubær 3		242					
- Brekkubær 5		242					
- Brekkubær 7		242					
- Brekkubær 9		242					
- Brekkubær 11		242					
Melbær 14 16 18 20	1041	888	0.85	804	121	1.74	1813
- Melbær 14 16 18 20				804	121		
- Melbær 14		222					
- Melbær 16		222					
- Melbær 18		222					
- Melbær 20		222					
Melbær 15 17 19 21	1041	888	0.85	804	121	1.74	1813
- Melbær 15 17 19 21				804	121		
- Melbær 15		222					
- Melbær 17		222					
- Melbær 19		222					
- Melbær 21		222					
Melbær 22 24 26 28	1041	888	0.85	804	121	1.74	1813

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Melbær 22 24 26 28				804	121		
- Melbær 22		222					
- Melbær 24		222					
- Melbær 26		222					
- Melbær 28		222					
Melbær 23 25 27 29	1041	888	0.85	804	121	1.74	1813
- Melbær 23 25 27 29				804	121		
- Melbær 23		222					
- Melbær 25		222					
- Melbær 27		222					
- Melbær 29		222					
Melbær 30 32 34 36 38 40	1759	1332	0.75	1206	181	1.54	2719
- Melbær 30 32 34 36 38 40				1206	181		
- Melbær 30		222					
- Melbær 32		222					
- Melbær 34		222					
- Melbær 36		222					
- Melbær 38		222					
- Melbær 40		222					
Melbær 31 33 35 37 39 41 43	1877	1554	0.82	1407	212	1.69	3173

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Melbær 31 33 35 37 39 41 43				1407	212			Brekkubær 24 26 28 30	1041	888	0.85	804	121	1.74	1813
- Melbær 31		222						- Brekkubær 24 26 28 30				804	121		
- Melbær 33		222						- Brekkubær 24		222					
- Melbær 35		222						- Brekkubær 26		222					
- Melbær 37		222						- Brekkubær 28		222					
- Melbær 39		222						- Brekkubær 30		222					
- Melbær 41		222						Brekkubær 21 23 25 27	0	888		804	121		1813
- Melbær 43		222						- Brekkubær 21 23 25 27				804	121		
Brekkubær 16 18 20 22	0	888		804	121		1813	- Brekkubær 21		222					
- Brekkubær 16 18 20 22				804	121			- Brekkubær 23		222					
- Brekkubær 16		222						- Brekkubær 25		222					
- Brekkubær 18		222						- Brekkubær 27		222					
- Brekkubær 20		222						Brekkubær 32 34 36 38 40 42 44	0	1664.6		567	86		2317
- Brekkubær 22		222						- Brekkubær 32 34 36 38 40 42 44				567	86		
Brekkubær 13 15 17 19	0	888		804	121		1813	- Brekkubær 32		237.8					
- Brekkubær 13 15 17 19				804	121			- Brekkubær 34		237.8					
- Brekkubær 13		222						- Brekkubær 36		237.8					
- Brekkubær 15		222						- Brekkubær 38		237.8					
- Brekkubær 17		222						- Brekkubær 40		237.8					
- Brekkubær 19		222													

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Brekkubær 42		237.8					
- Brekkubær 44		237.8					
Brekkubær 29 31 33 35 37 39	0	1332		1206	181		2719
- Brekkubær 29 31 33 35 37 39				1206	181		
- Brekkubær 29		222					
- Brekkubær 31		222					
- Brekkubær 33		222					
- Brekkubær 35		222					
- Brekkubær 37		222					
- Brekkubær 39		222					

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 hverfisskipulagsuppdætti 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.

11. Svalir og svalalokanir

– Svalir skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.

– Þegar um er að ræða hús sem ekki hafa svalir er heimilt að bæta við svölum til suðurs og skal útfærsla og frágangur vera í samræmi við aðliggjandi byggð.

– Svalalokanir eru óheimilar.

– Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Svalir og útlitsbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

– 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.

– Þakgerð aðalbyggingar er lágrest mænispak með breiðum þakkanti. Þakgerð stakstærða bílageymslna er lágrest mænispak með smágerðum þakkanti. Þak viðbyggingar skal vera flatt eða með lágum þakhalla.

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.

- Kjallarar eru þegar undir nokkrum húsum vegna landhalla og reiknast inn í nýtingarhlutfall.

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.

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

- Gróður á lóðum og borgarlandi
- 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.

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.

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 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 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

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.
- Mikill gróður í einkagörðum og á jaðri einingarinnar virkar sem mótþægisaðgerð gegn loftmengun.

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 gróður mold 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 MINJA

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

- 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.

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
Melbær 2	0	12	12	Brekkubær 1	0	12	12
Melbær 1	0	14	14	Melbær	30	40	70
Brekkubær 2	0	14	14	Brekkubær	30	40	70

- 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.
- 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 felt 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.



7.2.13

Íþróttasvæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.13 er íþróttasvæði. Skilmálaeiningin nær til íþróttasvæðis Fylkis og sundlaugar Árbæjar við Fylkisveg. Mestöll starfsemi Fylkis er á svæðinu nema aðstaða fimleika- og karatedeilda sem er í Norðlingaholti. Aðkoma bílaumferðar að skilmálaeiningunni er um Fylkisveg í gegnum Rofabæ eða Hraunsás en einnig er hægt að ganga og hjóla að svæðinu úr nokkrum áttum. Á svæðinu eru í dag þrír keppnis- og æfingavellir, íþróttahús og félagsaðstaða og yfirbyggð stúka ásamt Árbæjarlaug sem er rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Íþróttasvæðið er staðsett miðsvæðis í Árbænum, í göngufæri við flesta íbúa hverfisins og í næsta nágrenni við útivistarsvæðið í Elliðaárdal. Í gildi er deiliskipulag fyrir íþróttasvæði Fylkis, samþykkt í Borgarráði 15.2.2007, síðast breytt 28.10.2017. Fyrir Árbæjarlaug er til skipulagsuppráttur frá 24.4.1990, síðast breytt 1.2.2007.

Helstu áherslur

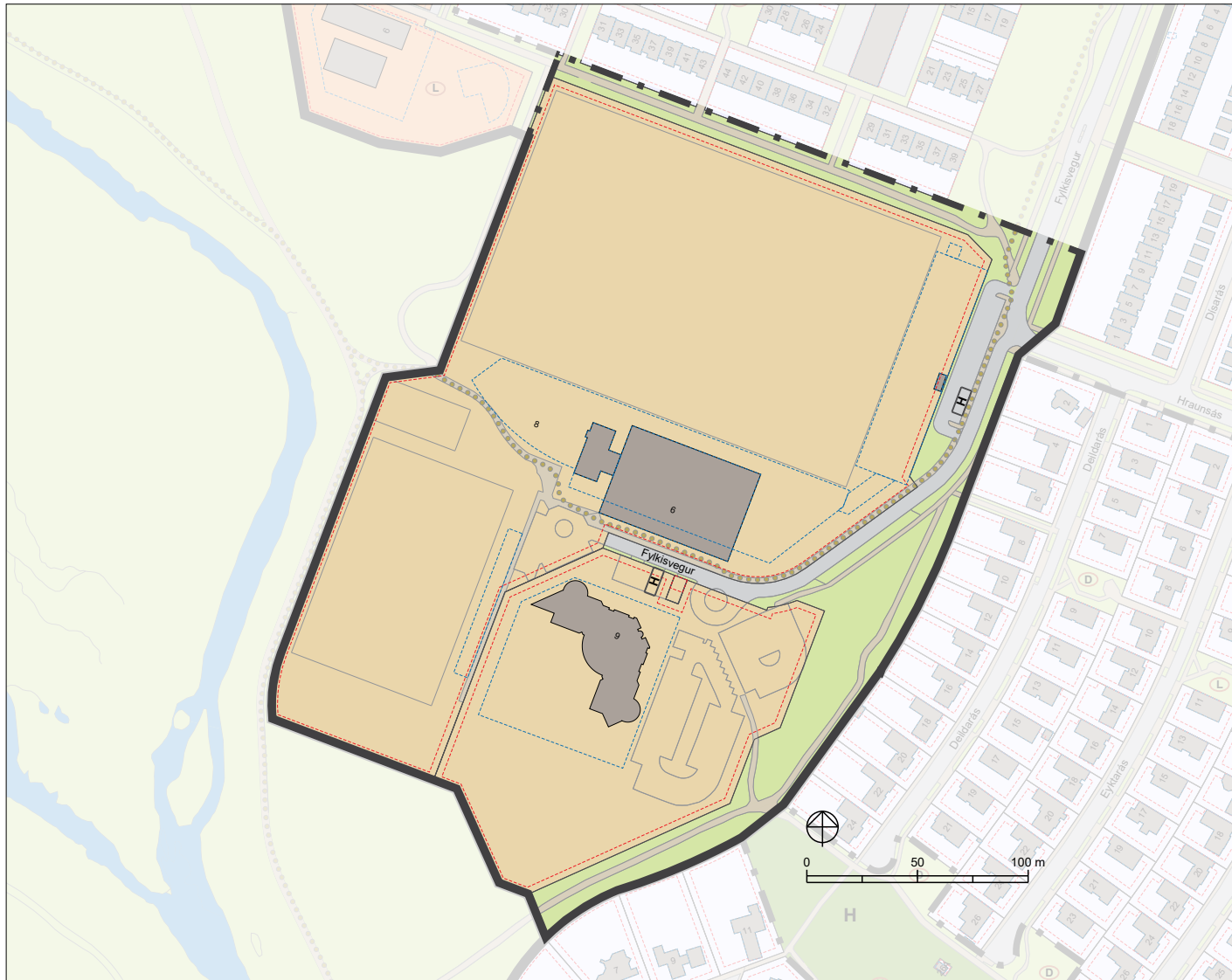
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru teiknaðir í samræmi við samþykktir gildandi deiliskipulags.
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar við sundlaug er stækkaður. Viðbyggingar eru heimilaðar innan byggingarreits.
- 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 7.2.13



Skilmálaeining-7.2.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.13. 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 7.2.13

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íþróttasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun. Meðal annars er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi Fylkis í Árbæjarhverfi.
- Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi. Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis, s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavörverslun á íþróttasvæðum.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Íþróttamannvirki á 1 og 2 hæðum.
- Byggingar innan skilmálaeiningarinnar eru allar íþróttamannvirki sem eru/ verða byggð af íþróttafélaginu Fylki, auk Árbæjarlaugar sem er þegar byggð og rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Mannvirkin á Fylkissvæðinu eru/ verða sambyggð að stórum hluta og því er áhersla lögð á að útlit og efnisval sé samræmt og myndi aðlaðandi heild. Áhersla er lögð á að við hönnun sé leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdal.
- 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.
- Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir borgarhlutann. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.



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
Fylkisvegur 6	4569.4 m ²	J		4231 m²	339 m²
Fylkisvegur 9	91 m²	K		2934 m²	-2843 m²
Fylkisvegur 9A	30 m²	AM	H39	m²	30 m²



Útskýring Fylkisvegur 6

Íþróttahús, félagsheimili og stúka.

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 4.569 m²

A2 Anddyri/þjónustubyggingar og tengibyggingar.

– Frá aðalinngangi er gert ráð fyrir aðkomu að áhorfendastúka um yfirbyggða brú á annarri hæð.

A3 Félagsbygging.

Hámarksbyggingarmagn á reit A3 samtals 3.800m²

– Heimilt er að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgöfl núverandi íþróttahúss. Við niðurrif gamla félagshússins skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður reitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu undir almenna félagsstarfsemi. Tenging hennar við aðrar byggingar er um vesturhlíð á núverandi íþróttahúsi og um tengigang.

B1 Áhorfendapallar við gervigrasvöll.

– Innan girðingar gervigrasvallar er heimilt að byggja áhorfendapalla meðfram austurhlíð vallarins fyrir allt að 700 áhorfendur úr steinsteyptum einingum.

B2 Yfirbyggð áhorfendastúka.

– Stúkan er með sæti fyrir um 2000 manns og tengist anddyri byggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúkuna er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu (C2) er byggt væri inn í landhallann.

Hámarksbyggingarmagn tæknirýmis 40 m²

HÆÐIR

- Íþróttamannvirki á einni og tveimur hæðum, ásamt kjallara að hluta.
- A2: Anddyri við Fylkistorg er á þremur hæðum, stærð anddyris tekur mið af því að um það fari öll umferð um aðliggjandi mannvirki.
- Kjallaragólf er í sömu hæð og núverandi íþróttahús. Gólf jarðhæðar er í sömu hæð og Fylkistorg og er aðalinngangur þar.
- Hámarkshæð anddyris er 8,5 m.
- Tengingar eru á einni hæð og kjallari út frá anddyri, annars vegar milli núverandi íþróttahúss, aðkomubyggingar og byggingar félagsaðstöðu.
- A3: Einnar til tveggja hæða.

- B1: Hámarkshæð palla skal ekki vera meiri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.
- B2: Hámarkshæð tækniþymis er um 3,5 m.
- Við hönnun stúku (B2) þarf að gera ráð fyrir að hægt verði að sjá að hluta til í gegnum hana.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

ANNAD

- Byggingar innan skilmálaeiningarinnar eru allar íþróttamannvirki sem eru/verða byggð af íþróttafélaginu Fylki, auk Árbæjarlaugar sem er þegar byggð og rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Mannvirkin á Fylkissvæðinu eru/verða sambyggð að stórum hluta og því er áhersla lögð á að útlit og efnisval sé samræmt og myndi aðlaðandi heild. Áhersla er lögð á að við hönnun sé leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdal.
- Við hönnun stúku þarf að gera ráð fyrir að hægt verði að sjá að hluta til í gegnum hana.
- Frá aðalinngangi er gert ráð fyrir aðkomu að áhorfendastúku um yfirbyggða brú á annarri hæð.
- Afmarkaðir reitir eru fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl.
- Ljósamöstur verða við aðalkeppnisvöll, eingöngu er að ræða um notkun flóðlýsingar á tímabilinu 15. ágúst til 1. apríl þar sem flóðlýsing verður ekki í notkun að sumri til. Æfingalýsing og keppni í yngri flokkum verður að hámarki með lýsingu 200 lúx en keppnislýsing 300 lúx hjá meistaraflokki félagsins, auk þess sem miðað er við fulla lýsingu 500 lúx að hámarki þrisvar sinnum á ári og þá eingöngu tengt sjónvarpsleikjum og landsleikjum.
- Lagt er til að sett verði upp sérstök hljóðgirðing sem afmarkar keppnisvöll gagnvart gördum og húsum íbúa við Brekkubæ 29–39 og 32–44. Útlit, lengd og hæð girðingar skal unnin í góðu samstarfi Fylkis við íbúa. Ekki er heimilt að vera með auglýsingaskilti á umræddri hljóðgirðingu sem snýr að lóðum eða húsum við Brekkubæ.



Útskýring Fylkisvegur 9

Sundlaug Árbæjar

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 2.934 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Íþróttamannvirki á einni til tveimur hæðum.

ANNAD

Útskýring Fylkisvegur 9A

Veitingaskáli

Veitingaskáli (5 × 6 m) 30 m²

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 30 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarksþakhæð er 3,2 metrar yfir gólfkóta.
- Heimilt er að reisa skjólvegg allt að 1,2 metra á hæð.

ÞAKGERÐ

- Flatt þak

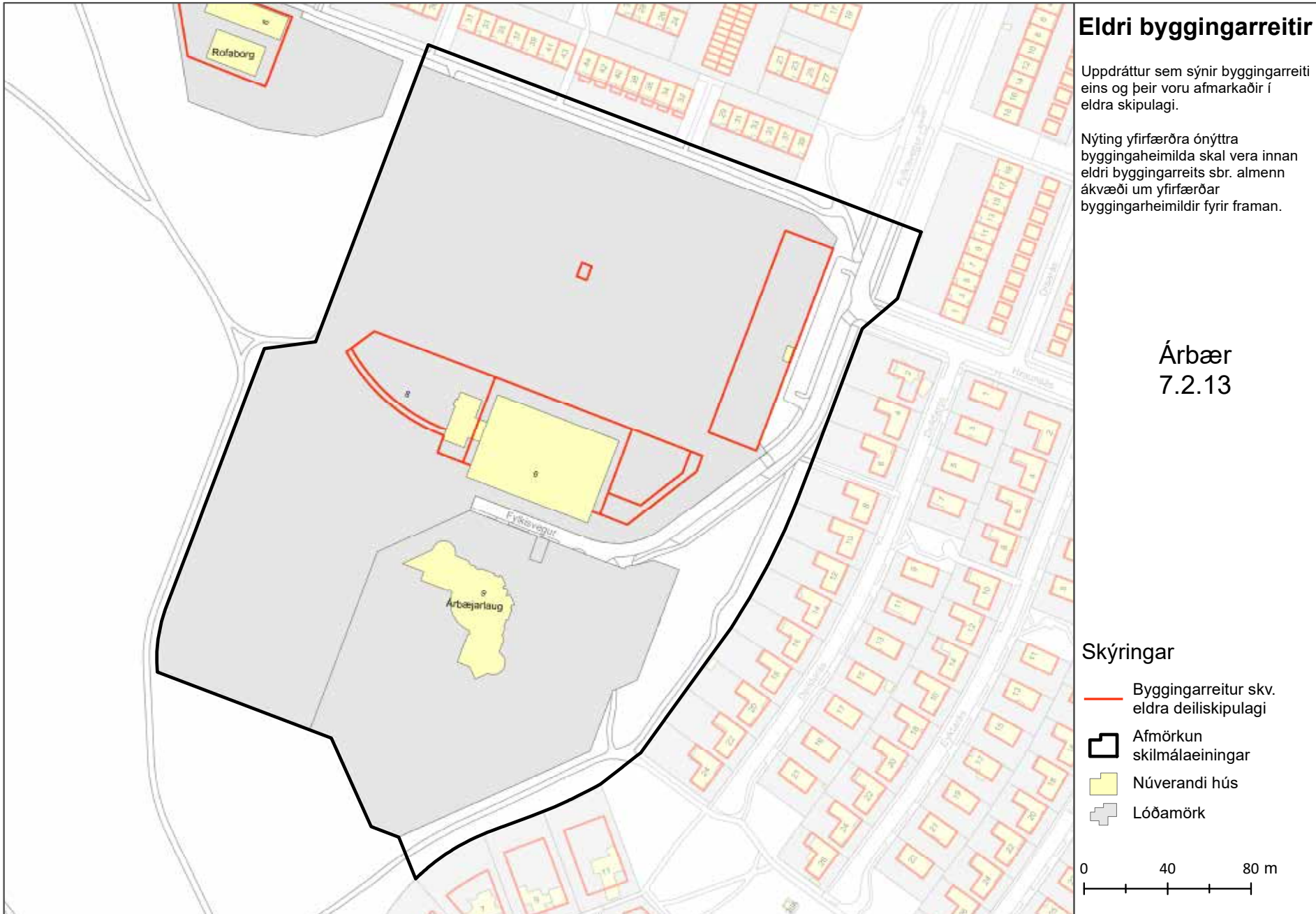
ANNAD

- Lóð veitingaskálans er 69 m² og skal marka lóðina frá bílastæðum með hellulögn.
- Frágangur skjólveggs skal vera í samræmi við skálann.

- Á lóðarmörkum fjærst skálanum og sambyggt við skjólvegg skal gera ráð fyrir lokuðu sorpgerði fyrir tvær sorptunnur. Sorpgerðið skal klætt í sama efni og skálinn.
- Á lóð veitingaskálans er heimilt að koma fyrir borðum og stólum fyrir gesti.
- Ekki er heimilt að setja ljósaskilti á þak veitingaskála.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.13

H37	Árbær, Hraunbær 51–67	11. jan 2006
H38	Árbær, Fagribær 14	20. feb 2006
H39	, Hraunbær 131, mæliblað	9. maí 2006
H45	Árbær, Glæsibær 2	26. sep 2007
H47	Árbær, Rofabær 32, Árbæjarkirkja	18. sep 2008
H53	Árbær, Hábær 41	15. apr 2011
H54	, Hraunbær 131, aðalaupdráttur	28. jún 2011



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.

Fylkishöll

- Hámarksbyggingarmagn á reit A3 er 3.800 m² á 1–2 hæðum.
- Heimilt er að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgöf núverandi íþróttahúss.

8. Nýbyggingar

- Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi íþróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður reitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu undir almenna félagsstarfsemi. Tenging hennar við aðrar byggingar er um vesturhlið á núverandi íþróttahúsi og um tengigang.
- Heimilt er að reisa áhorfendapalla meðfram austurhlið gervigrasvallar fyrir allt að 700 áhorfendur. Hámarkshæð palla skal ekki vera meiri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.

9. Aðrar byggingar á lóð

ALMENNT

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færnanlegar 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 hjólasteræða skal vera skv. bíla- og hjólasteræðastefnu 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.

Fylkishöll

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúra, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl.: 100 m².

Sundlaug

- Heimilað byggingarmagn fyrir smáhýsi, skúra, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl.: 50 m².

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl. skulu 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.

SÉRSTÖK ÁKVÆÐI

- Innan íþróttasvæðis Fylkis eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir aðkomubyggingu austan núverandi íþróttahúss og byggingu fyrir almenna félagsstarfsemi vestan við núverandi íþróttahús. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði sambyggðar með tengigangi milli núverandi íþróttahúss og annarra bygginga. Tengigangur verði vestan, norðan og austan við íþróttahús. Afmarkaður er reitur fyrir aðkomubyggingu á tveimur hæðum með kjallara til norðurs við Fylkistorg þar sem aðalinngangur verður staðsettur. Auk þess er tengigangur meðfram norðurvegg á núverandi íþróttahúsi er tengir austur- og vesturbyggingar. Enn fremur er í aðkomubyggingu tengibrú yfir í stúku. Afmarkaðir eru reitir fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl.
- Núverandi áhorfendastúka við keppnisvöll er yfirbyggð með sætum fyrir um 2000 áhorfendur og var hún byggð yfir eldri palla. Gera má ráð fyrir að í stúku verði lítill móttökusalur auk veitingasölu, snyrtinga og stoðryma. Stúka tengist anddyrisbyggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúku

er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu er byggt verður inn í landhalla. Hámarksbyggingarmagn tæknirýmis er 40 m², hámarkshæð tæknirýmis er 3,5 metrar.

- Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan svæðis keppnisvallar er afmarkaður byggingarreitur fyrir upptökuturn sjónvarps. Innan reitsins er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu þegar keppnir fara fram.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakfni 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.
- Þakhalli viðbygginga skal taka mið af þaki aðalhúsa.

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.
- Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi íþróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

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

- Fasteigna eigendur 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.

ÍÞRÓTTASVÆÐI FYLKIS

- Um íþróttasvæði Fylkis gilda ákveðnir skilmálar um girðingar á lóðamörkum að borgarlandi. Lagt er til að sett verði upp sérstök hljóðgirðing sem afmarkar keppnisvöll frá görðum og húsum við Brekkubæ. Útlit, lengd og hæð girðingar skal unnin í góðu samstarfi Fylkis og íbúa. Auglýsingaskilti eru ekki heimil á hljóðgirðingunni sem snýr að Brekkubæ.

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.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

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.
- 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.

Sjá leiðbeiningar

- **Borgargötur**
- **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 ljósvisst.
- Heimilt er að setja upp ljósmöstur við keppnisvöll með LED-lýsingu. Ljósmöstrin mega vera allt að 24,4 metrar á hæð frá jörð. LED-lýsing veitir góða lýsingu og auðvelt er að stýra henni, auk þess sem minni sjónmengun er af henni en hefðbundinni lýsingu. Við æfingar og keppni í yngri flokkum má lýsing að hámarki vera 200 lúx. Á leikjum í meistaraflokkum má lýsing vera 300 lúx. Auk þess má vera með fulla lýsingu 500 lúx að hámarki þrisvar sinnum á ári og þá eingöngu í tengslum við landsleiki og/eða leiki sem er sjónvarpað.

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósvisst**

23. Hljóðvisst

- 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
- Meðal annars er kvöð á íþróttasvæði Fylkis vegna holræsis er liggur við og yfir íþróttavelli og kvöð um lagnir OR á lóð Árbæjarlaugar. Sjá einnig kvaðir um lagnir meðfram æfinga-, gervigras- og keppnisvöllum.
- Aðrar kvaðir á íþróttasvæði Fylkis eru m.a. umgengisreglur við keppnisvöll, sem hafa verið samþykktar í stjórn Fylkis og miða að góðri skipulagningu og nýtingu keppnisvallar. Reglurnar skulu vera sýnilegar á svæðinu og kynntar vel fyrir íbúum í nágrenninu.
- Í reglunum segir að miðað sé við tvö tímabil, þ.e. sumartímabil 2. apríl–14. ágúst og vetrartímabil 15. ágúst–1. apríl, og að flóðlýsing sé ekki í notkun yfir sumartímann. Miða skal við að æfingaálag og hámarksnýting á vellinum sé frá kl. 15–19 á daginn. Ónæði skal haldið í lágmarki eftir kl. 20 og að völlum Fylkis sem er fjær íbúðabygginginni verði notaður sem fyrsti kostur til æfinga og séð til þess í æfingaáætlun að æfingasvæði sé ekki umsetið. Ljós sem lýsa upp íþróttavelli skulu slökkt í síðasta lagi kl. 22 á virkum dögum og fyrr ef mögulegt er.



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 ílát. 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 MINJA

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.
- 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.
- Ekki eru gerðar breytingar á núverandi legu göngustíga aðrar en að göngustígur um Stínuskóg flýst til vesturs sem nemur stækkun á lóð íþróttasvæðis Fylkis.

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	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Fylkisvegur 6	0	21	21	Fylkisvegur 9	0	151	151

- 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.
- Ekki er gerð krafa um að uppfylla ákvæði skipulagsreglugerðar en skv. skipulagsreglugerð er heimilt að víkja frá ákvæðum í skipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni en reglugerð kveður á um eða unnt er að uppfylla hana með öðrum hætti. Um er að ræða hverfistengda starfsemi á ípróttasvæði Fylkis sem fyrst og fremst er sótt og nýtt af íbúum, sérstaklega börnum og unglíngum sem koma gangandi eða hjólandi. Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram verði bílastæðapörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. við skólann, kirkjuna og verslunar- og þjónustukjarna við Rofabæ. Við Fylkistorg, þar sem aðalaðkoma verður að ípróttamannvirkjum, skal gera ráð fyrir akstursleið vegna þjónustu við keppnisvöll. Þá er gert ráð fyrir að marka megi akstursleið um torgið að aðalinngangi þar sem hægt er að hleypa farþegum inn og út. Aðkoma fyrir þjónustutæki og slökkvilið er austan við Fylkistorg.

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.



7.2.14

Rofabær, borgargata

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.14 er borgargatan Rofabær og liggur eftir endilöngum Árbæ. Rofabærinn liggur frá vestri til austurs og er elsta gata borgarhlutans. Upphafleg byggð í Árbæ var skipulögð sitt hvoru megin götunnar. Gatan var áður þjóðvegurinn út úr Reykjavík og lá þá um Ártúnsholt og til Suðurlands. Borgargatan tengir byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. Árbæjarskóla, Árbæjarkirkju, hverfisverslun Krónunnar og miðbæ Árbæjar við Hraunbæ 102. Gert er ráð fyrir hverfistorgum meðfram borgargötunni. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Árbæjar en einnig fyrir ferðalög austur/vestur og norður/suður úr borgarhlutanum.

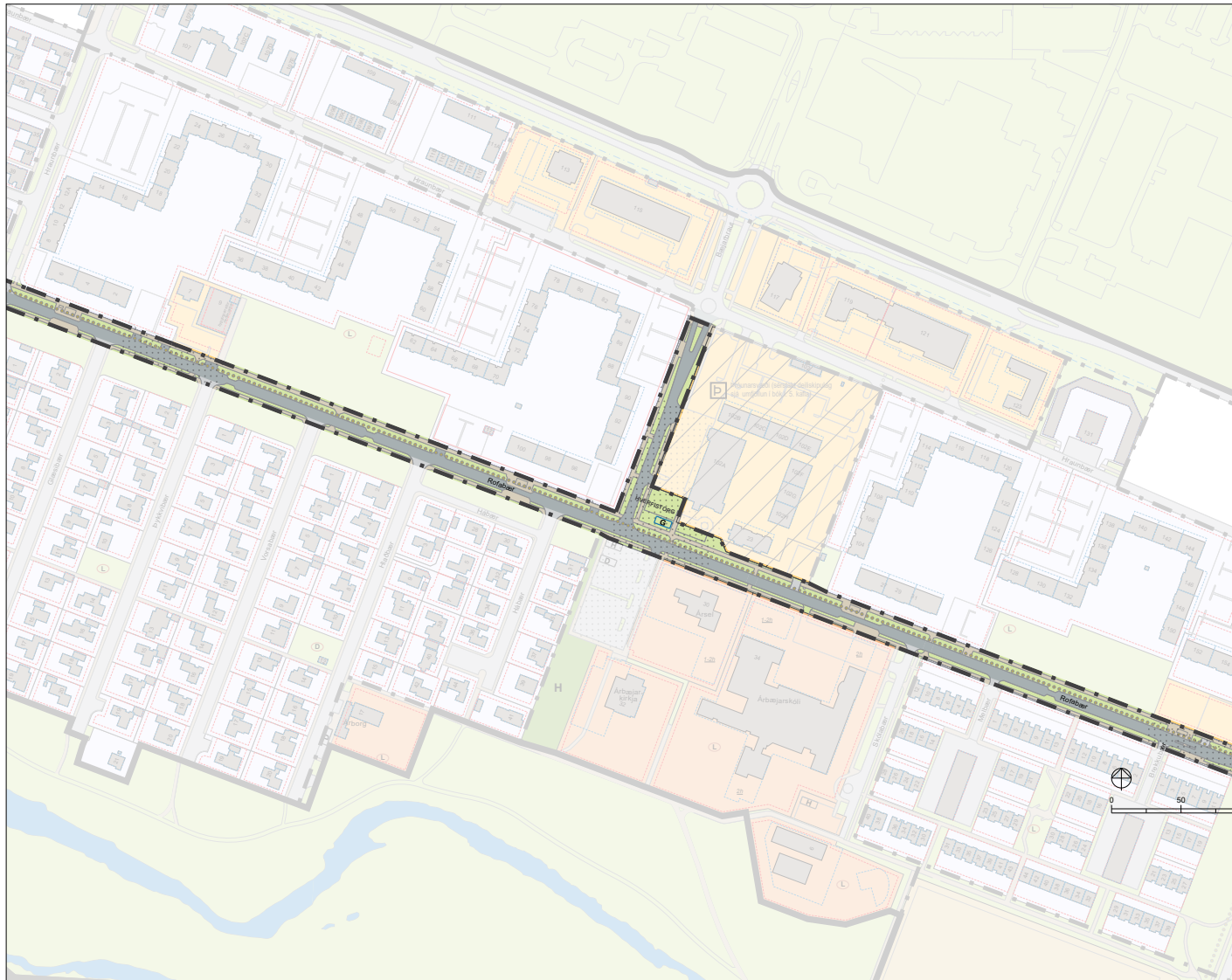
Helstu áherslur

- Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.
- Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgum er komið fyrir til móts við Rofabæ 7, við Ársel og Rofabæ 30.
- 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.

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

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.14



Skilmálaeining-7.2.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.14. 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.

YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8
8. Nýbyggingar	14
9. Aðrar byggingar á lóð	14
10. Byggingarreitir og gjöld	14
11. Svalir og svalalokanir	15
12. Pakgerð og frágangur þaks	15
13. Útlitsbreytingar og viðhald	15
14. Kjallari	15
15. Niðurrif	16
16. Tæknibúnaður	16
17. Ósamþykktar framkvæmdir	16



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	17
19. Útfærsla lóða	17
20. Almenningsrými	18
21. Borgarbúskapur	18
22. Ljósvist	18
23. Hljóðvist	18
24. Loftgæði	18
25. Kvaðir	19



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJA

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

33. Almenningsgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólustæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23



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.
- Ákvæði er um lifandi 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

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.

HVERFISTORG

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

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

- Borgargötur
- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskapur sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskapur 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. 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

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



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 endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

GRENNARSTÖÐVAR

- 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.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausrir

- 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 ofanvatnslausrum 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 aukid er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausrir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausrir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausrir

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

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

- 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 forgangsakreinum fyrir almenningsamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Rofabær er skilgreindur sem borgargata skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilstöðu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að koma fyrir forgangsakreinum og/eða stoppstöðvum fyrir Strætó.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götum.

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 götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar

- **Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ekki heimilað.

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.



7.2.15

Vestast við Rofabæ, austan við Höfðabakka

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.15 er opið svæði á vestast í Árbæjarhverfis uppi við Höfðabakka.

Skilmálaeiningin nær til opins svæðis milli íbúðabyggðarinnar við Rofabæ/Ystabæ og Höfðabakka. Svæðið er skilgreint sem opið svæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Um svæðið liggja mikilvæg stofnlagnir fyrir Veitur.

Stofnstígur fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur liggur um svæðið norður/suður og tengist Rofabæ og inn í undirgöng til móts við Árbæjarsafn.

Svæðið er nokkuð gróðursælt og skýlir aðliggjandi byggð fyrir umferð og ríkjandi vindáttum. Norðan Rofabæjar er að finna áhugaverð náttúrusérkenni sem lagt er til að verði varðveitt.

Helstu áherslur

- 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.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.15



Skilmálaeining-7.2.15





Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.15. 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 7.2.15

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



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.

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

- 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.
- 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

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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 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 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 ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósvisst**

23. Hljóðvisst

- 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.
- Hljóðvisst 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 hljóðvisst.

- Helstu hljóðvistarvandamál stafa af nálægð við 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.

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 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.



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.

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 ofanvatnslausrir

- 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 ofanvatnslausrum 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 ofanvatnslausrir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausrir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnsslausrir**

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

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.
- Fallegt grágrýtisholt með verndargildi er í miðri skilmálaeiningunni norðan við gatnamót Rofabæjar og Ystabæjar, sjá hverfisskipulagsupprátt. Óheimilt er að raska því.



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

- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan skilmálaeiningarinnar.

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.



7.2.16

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.16 er opið svæði á norðurmörkum Árbæjarhverfis uppi við Bæjarháls. Svæðið er græn ræma meðfram götu en þar eru helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

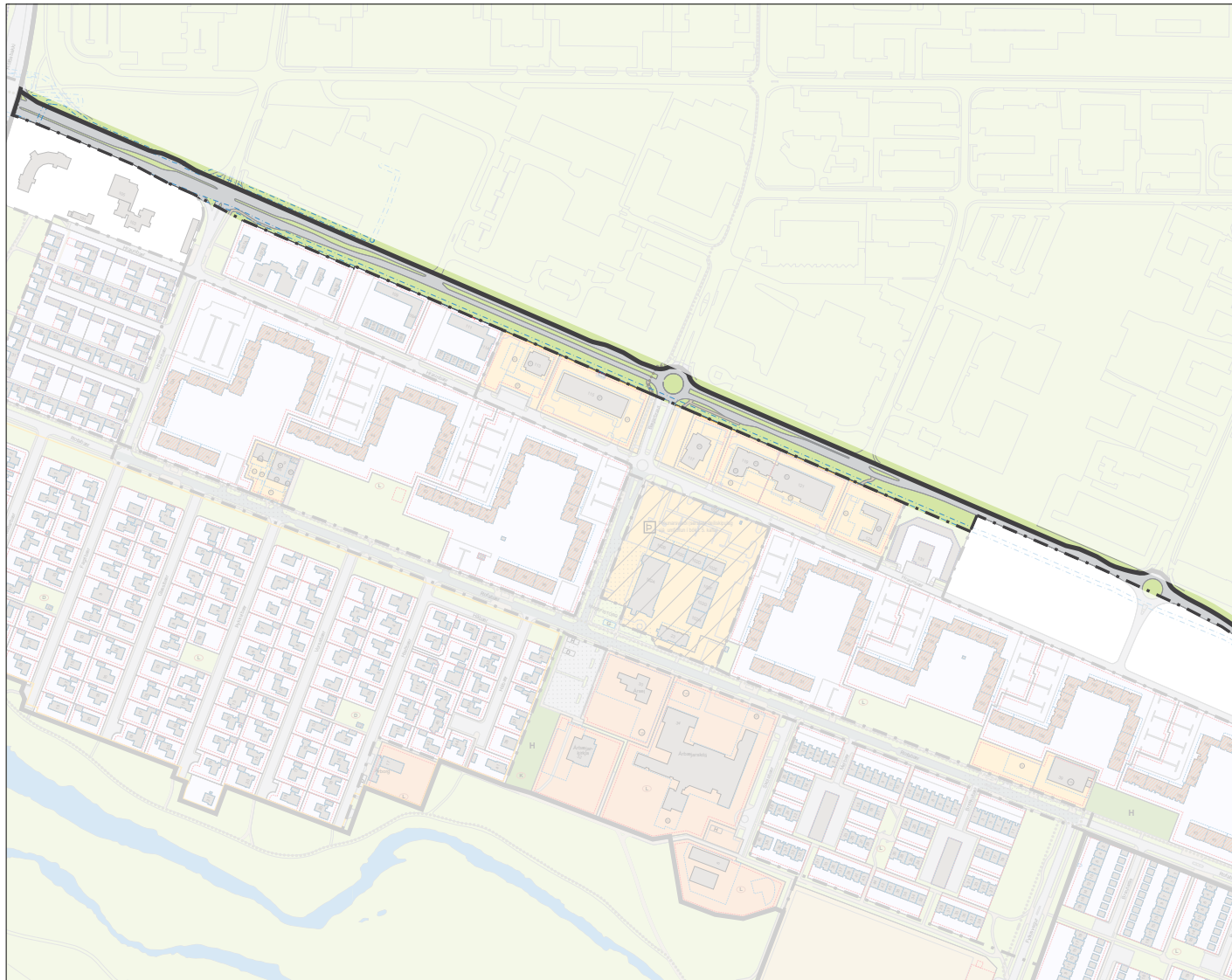
Helstu áherslur

- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- 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 opnu svæði og helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.16



Skilmálaeining-7.2.16



Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.16. 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 7.2.16

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG			GÆÐI BYGGÐAR			SAMGÖNGUR	
	1. Starfsemi	7		18. Lóðamörk	17		33. Almenningsamgöngur	21
	2. Húsagerðir	7		19. Útfærsla lóða	17		34. Samgöngustefna	21
	3. Verslun og þjónusta	7		20. Almenningsrými	18		35. Götur, stígar og gangstéttir	21
	4. Fjölgun íbúða	7		21. Borgarbúskapur	18		36. Bílastæði og innkeyrslur	21
	5. Lýðheilsa	7		22. Ljósvist	18		37. Sameiginleg bílageymsla	22
	MANNVIRKI			23. Hljóðvist	18		38. Hjólastæði	22
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	8		24. Loftgæði	18		NÁTTÚRUVÁ	
	8. Nýbyggingar	14		25. Kvaðir	19		39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
	9. Aðrar byggingar á lóð	14		ORKA OG AUÐLINDIR			40. Vindafar	23
	10. Byggingarreitir og gjöld	14		26. Meðhöndlun úrgangs	19			
	11. Svalir og svalalokanir	15		27. Rafhleðslustæði	19			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	15		28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	15		VISTKERFI OG MINJA				
	14. Kjallari	15		29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20			
	15. Niðurrif	16		30. Verndarákvæði	20			
	16. Tæknibúnaður	16		31. Fornleifar	20			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	16		32. Náttúrusérkenni	21			



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.

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 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

- Ljósvist

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 hljóðvistar skýrslu 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 Bæjarháls.

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.

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. Rafhleðslustæði

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

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 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

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

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

- 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 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

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæðum veitna og lagna.

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 fellt er úr gildi

7.2 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 H11 til H61 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálæiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

H1	Árbær, Skilmálar fyrir einlyft íbúðarhús á Árbæjarblettum	28. apr 1964	H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966
H3	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 74	10. feb 1965	H13	Árbær, Hraunbær 102	7. feb 1977
H4	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 114	31. mar 1965	H14	Árbær - Selás, Árbær - Selás, raðhús Brekkubær og Melbær	22. júl 1977
H5	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 116-118	31. mar 1965	H15	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H6	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 122	31. mar 1965	H16	Árbær - Selás, Selás - Raðhús vestur, raðhús austur	11. ágú 1977
H7	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 178	31. mar 1965	H18	Árbær, Rofabær 39	17. júl 1990
H8	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 188-190	31. mar 1965	H19	Árbær, Hraunbær 102	11. jan 1991
H9	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær	31. mar 1965	H22	Árbær, Hraunbær 102/Rofabær 23	17. maí 1994
H10	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Rofabær 29-31	31. mar 1965	H23	Árbær, Melbær 30-40	4. júl 1995

H24	Árbær, Melbær 30–36	4. júl 1995	H43	Árbær, Fagribær 2	13. jún 2007
H26	Árbær, Hlaðbær 17, Árborg	19. mar 1996	H44	Árbær, Fagribær 9	29. ágú 2007
H27	Árbær, Bæjarháls, Hraunbær 117	19. mar 1996	H45	Árbær, Glæsibær 2	26. sep 2007
H30	Árbær, Skátaheimili, Bæjarháls, lóðir B, C og D	29. sep 2000	H46	Árbær, Heiðarbær 14	12. okt 2007
H32	Árbær, Hraunbær 107-115	18. des 2001	H47	Árbær, Rofabær 32, Árbæjarkirkja	18. sep 2008
H33	Árbær, Hraunbær – Bæjarbraut - Bæjarháls, lóðir B, C og D	17. maí 2002	H48	Árbær, Hraunbær 1–99	30. jan 2009
H34	Íþróttasvæði Fylkis, Gervigrasvöllur	21. jan 2003	H49	Árbær, Rofabær 34, Árbæjarskóli	19. mar 2009
H35	Árbær, Hraunbær, lóð A (Hraunbær 107), B, C, D, E	24. jan 2003	H50	Árbær, Hábær 35	23. sep 2009
H36	Árbær, Hábær 38	20. okt 2005	H51	Íþróttasvæði Fylkis, Fylkisvegur 6	23. sep 2010
H37	Árbær, Hraunbær 51–67	11. jan 2006	H53	Árbær, Hábær 41	15. apr 2011
H38	Árbær, Fagribær 14	20. feb 2006	H55	Árbær, Árbær – Selás, skilmálabreyting	23. júl 2012
H40	Árbær, Skólabær 6, Rofaborg	16. maí 2006	H56	Árbær, Heiðarbær 17	14. sep 2012
H41	Íþróttasvæði Fylkis, Heildarskipulag	15. feb 2007	H57	Árbær, Hraunbær 102D og E	17. okt 2012
H42	Fylkisvegur, sundlaug, Árbæjarlaug, fylkisvegur 9 og 9A	20. feb 2007	H58	Árbær, Hraunbær 102C	6. jún 2014
			H59	Árbær, Hraunbær 85–99	19. okt 2016

H60	Íþróttasvæði Fylkis, Íþróttasvæði Fylkis	24. nóv 2017
-----	--	--------------

H61	Árbær, Þykkvibær 21	22. des 2017
-----	---------------------	--------------







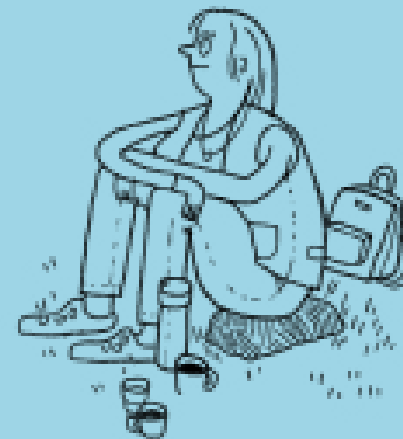
Ártúnsholt

Bók 2: Skipulagsskilmálar



Reykjavíkurborg

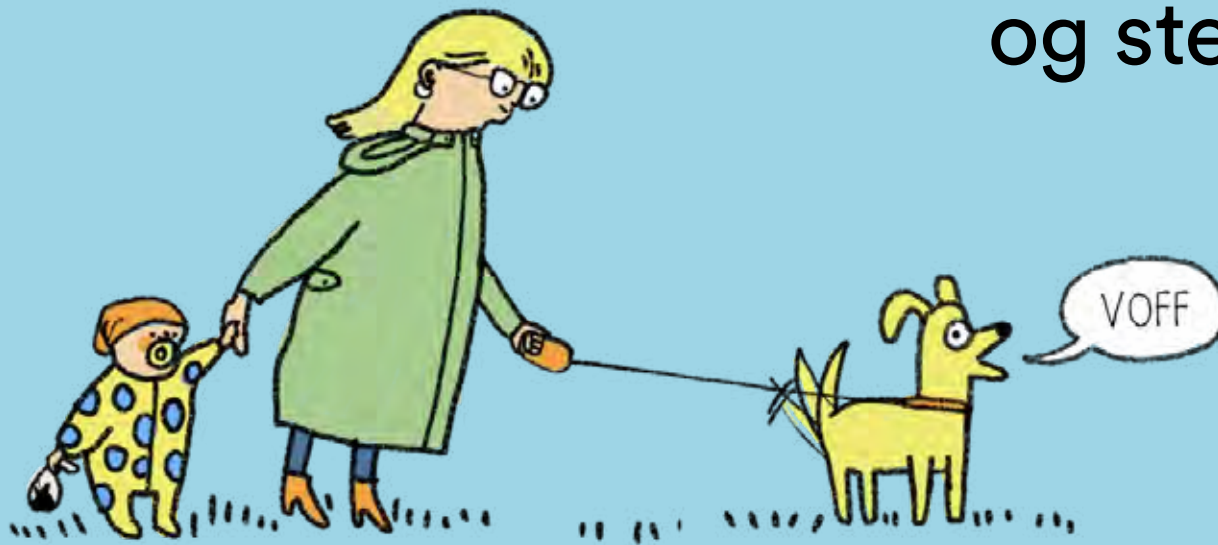
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



Bók 1

Árbær

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

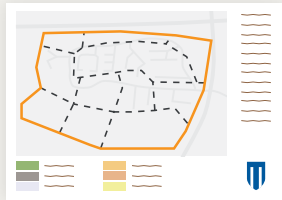
Skipulagsáætlunir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlunir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

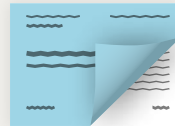
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



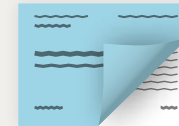
UPPDRÁTTUR

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

7.2 Árbær: 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 skipulagsupprátt á bls. 4 breytt. |
| 1. Kafli | <ul style="list-style-type: none">• Skilgreiningartexti á hverfisskipulagi á bls. 4 leiðréttur í takt við orðalag í skipulagsreglugerð.• Texta um skipulagsupprátt á bls. 4 breytt. |
| 2. Kafli | <ul style="list-style-type: none">• Umfjöllun um samþykktar- og breytingaferli leiðbeininga hverfisskipulags bætt við kaflann. |
| 3. Kafli | <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. Kafli | - 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 GÆÐI BYGGÐAR.
- Titill umræðu um hljóðvarnir í undirkaflanum GÆÐI 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 GÆÐI BYGGÐAR.
- Umræðu um fjölgun íbúða í skilmálaeiningu 7.2.15 tekinn úr umfjöllun um Fjölgun íbúða í undirkaflanum SAMFÉLAG.
- Við umfjöllun um Verndarákvæði í undirkaflanum VISTKERFI OG MINJAR er bætt umræðu um hverfisverndun skilmálaeiningar 7.2.3 auk sérstakrar hverfisverndar á tvö hús innan einingarinnar.

-
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.
 - 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 þaksvafr 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	58
6 Umhverfismat Árbæjar	86
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	102



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 7.2 Árbær en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbær. Auk Árbæjar eru í borgarhlutanum hverfin 7.1 Ártúnsholt, 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 Árbæjar 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 Árbær*, 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 7.2 Árbær.



Ártúnsholt

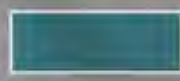
Árbær

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



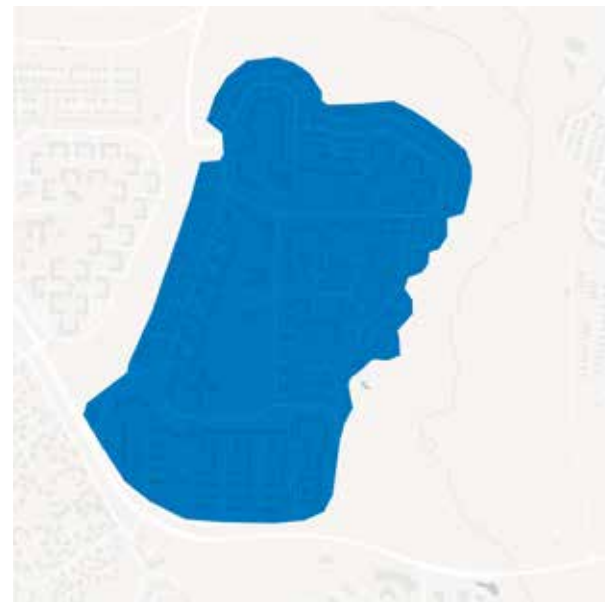
Svæðisskipulag



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



UPPDRÁTTUR

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. 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 lykiláherslur 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 lykiláherslur 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.





EN SÚ MEIRIHÁTTAR NÁTTÚRUPERLA!
NOKKRAR RUSLATUNNUR TIL VIÐBÓTAR
OG ÉG MYNDI KALLA ÞETTA PARADÍS.

MIKID VÆRI NÚ
HUGGULEGT AÐ ÆJA EF HÉR
VÆRI LÍTIÐ KAFFIHÚS.

2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Árbæ

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 7.2 Árbær er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1

Árbær séður úr suðri.



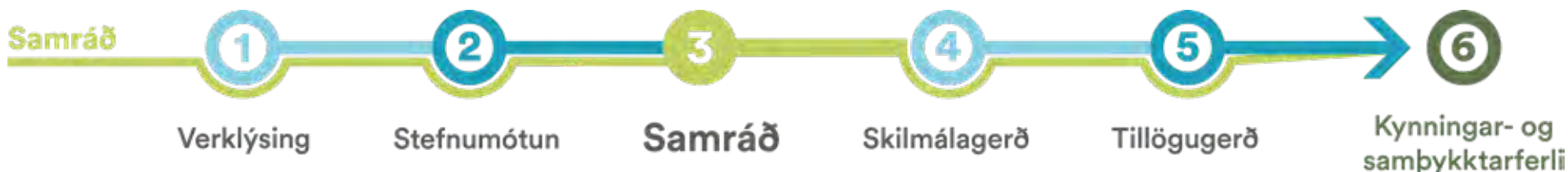
2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

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 álit íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 4 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 Árbær

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Árbæjar 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 Árbæ*, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Árbæ. 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 skilmálaeininguna. 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 stuttorða en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

Myndir 2.3-4

Hverfisskipulag í Árbæ samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur: bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfisskipulagsupprætti.



Hverfisskipulagsuppráttur

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir Árbær er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppráttinni eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppráttinni 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 uppsetningu á uppráttinni og korti í bók II þá gildir hverfisskipulagsupprátturinn. Skipulagsuppráttur er að finna aftast í bók II í vasa innan á baksíðu.



Mynd 2.5

Mynd af hverfisskipulagsuppráttinni fyrir Árbær, sem er að finna aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu. Þessi hverfisskipulagsuppráttur 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.

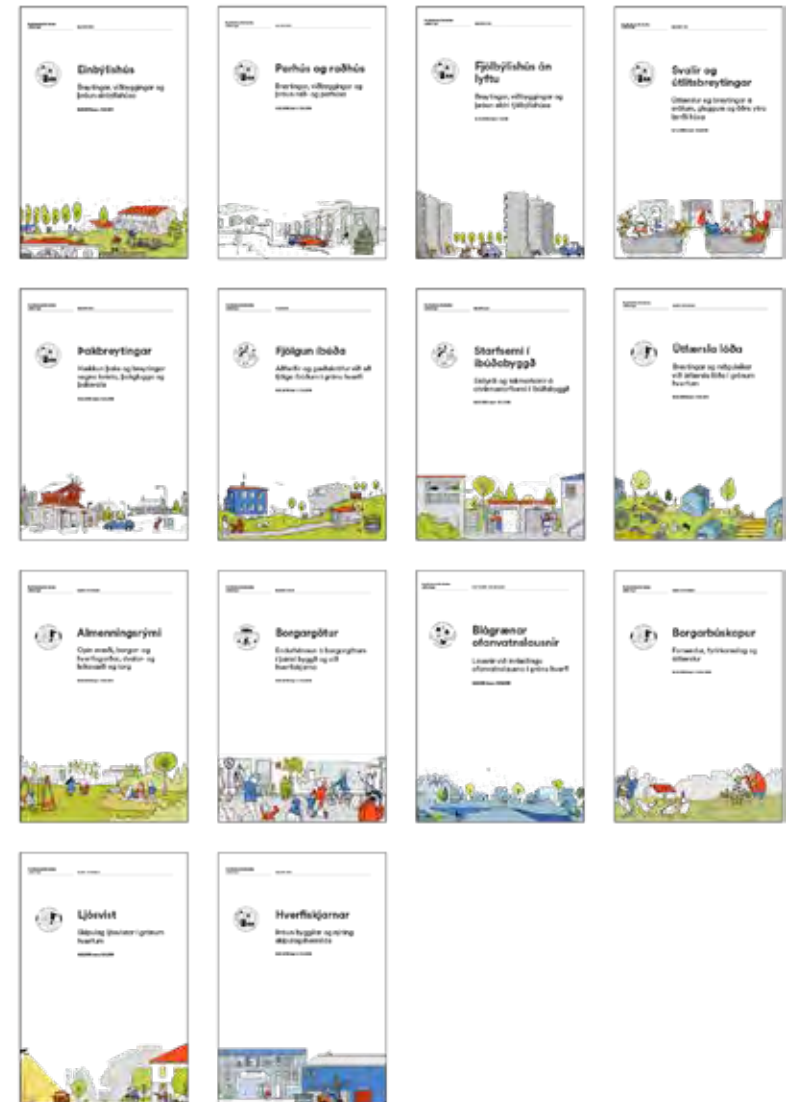
Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast 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 Ártúnsholti 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 skilja 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 hesthúshverfið í Víðidal, og Hálsahverfi (athafnasvæðið).

Árbær afmarkast af Höfðabakka, Bæjarhálsi, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Árbæ hafa endinguna bær. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar

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.

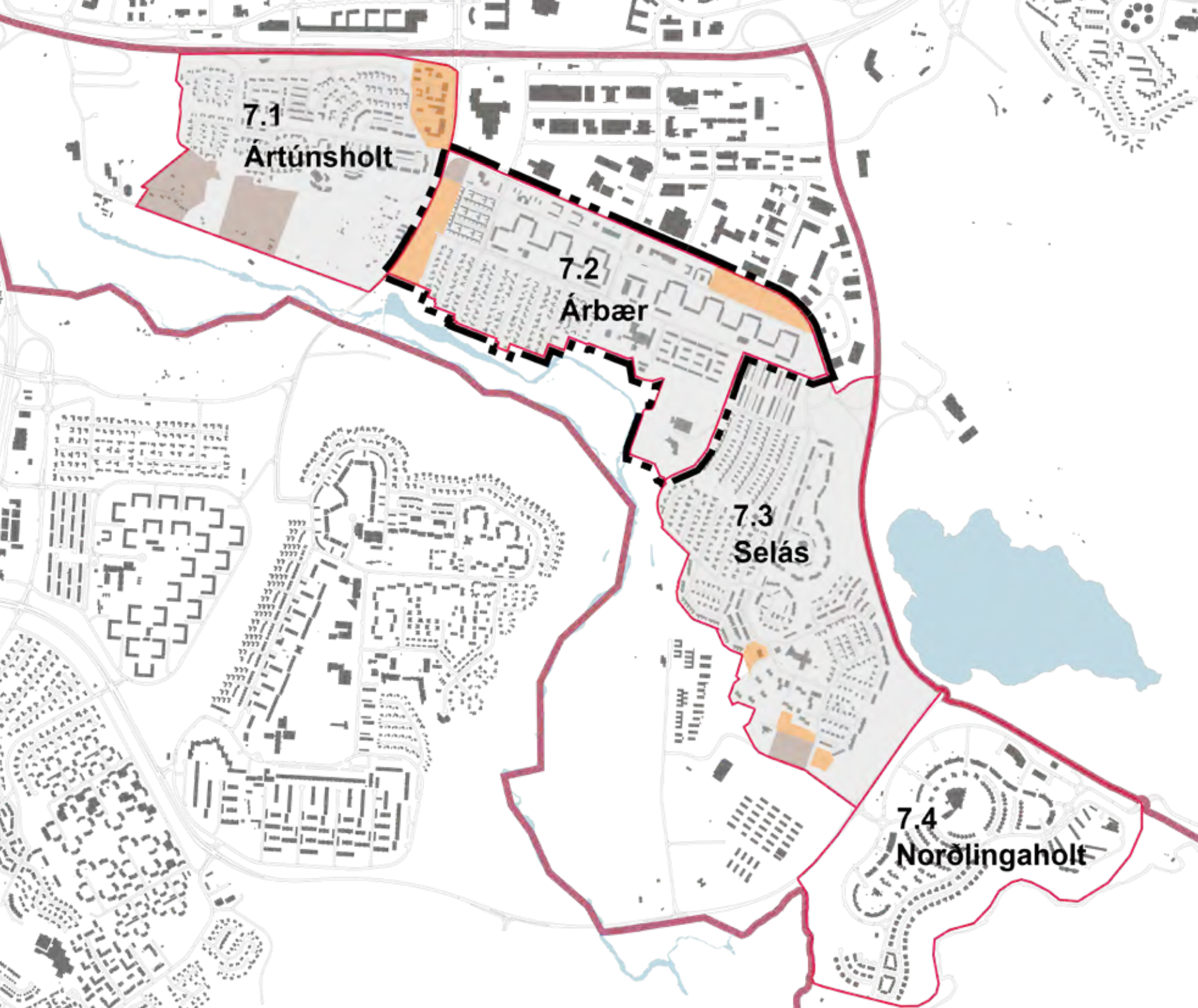
og Seláss frekar óljós. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Árbæjarhverfið er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en þetta hverfisskipulag nær eingöngu til þess svæðis.

Landslag og staðhættir

Hverfið er ávalt og hallar til suðvesturs að Elliðaá. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð og er í 60–80 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. Árbær er sérstaklega afmarkaður á kortinu og þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



Skýringar

-  Borgarluti
-  Hverfi
-  Fastmótuð byggð
-  Próunarsvæði 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 Elliðaám. 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 að mestu lágrest byggð sérbýlishúsa, raðhúsa og þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsa. Nyrst eru fjölbýlishús og sunnan þeirra einbýlishús og raðhús. Atvinnusvæði er í kjarna borgarhlutans, Ásnum, en þar er matvöruverslun, bókasafn, heilsugæsla og önnur þjónusta. Í hverfinu er auk þess grunnskóli, tveir leikskólar, kirkja, sundlaug og íþróttastaða.

Mynd 3.3

Árbær: horft úr suðri.



3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Hverfisskipulag þetta gildir einungis fyrir 7.2 Árbæ 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 nógildandi 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 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.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði enn frekari þéttingarmöguleikar í hverfisskipulagi. Í hverfisskipulaginu eru nokkur þéttingarsvæði 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 Árbæ.

Þróunarsvæði Árbæjar

Fjögur þróunarsvæði eru í Árbæ samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ78 Ásinn**

Miðsvæði (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

- **Þ79 Rofabær 7–9**

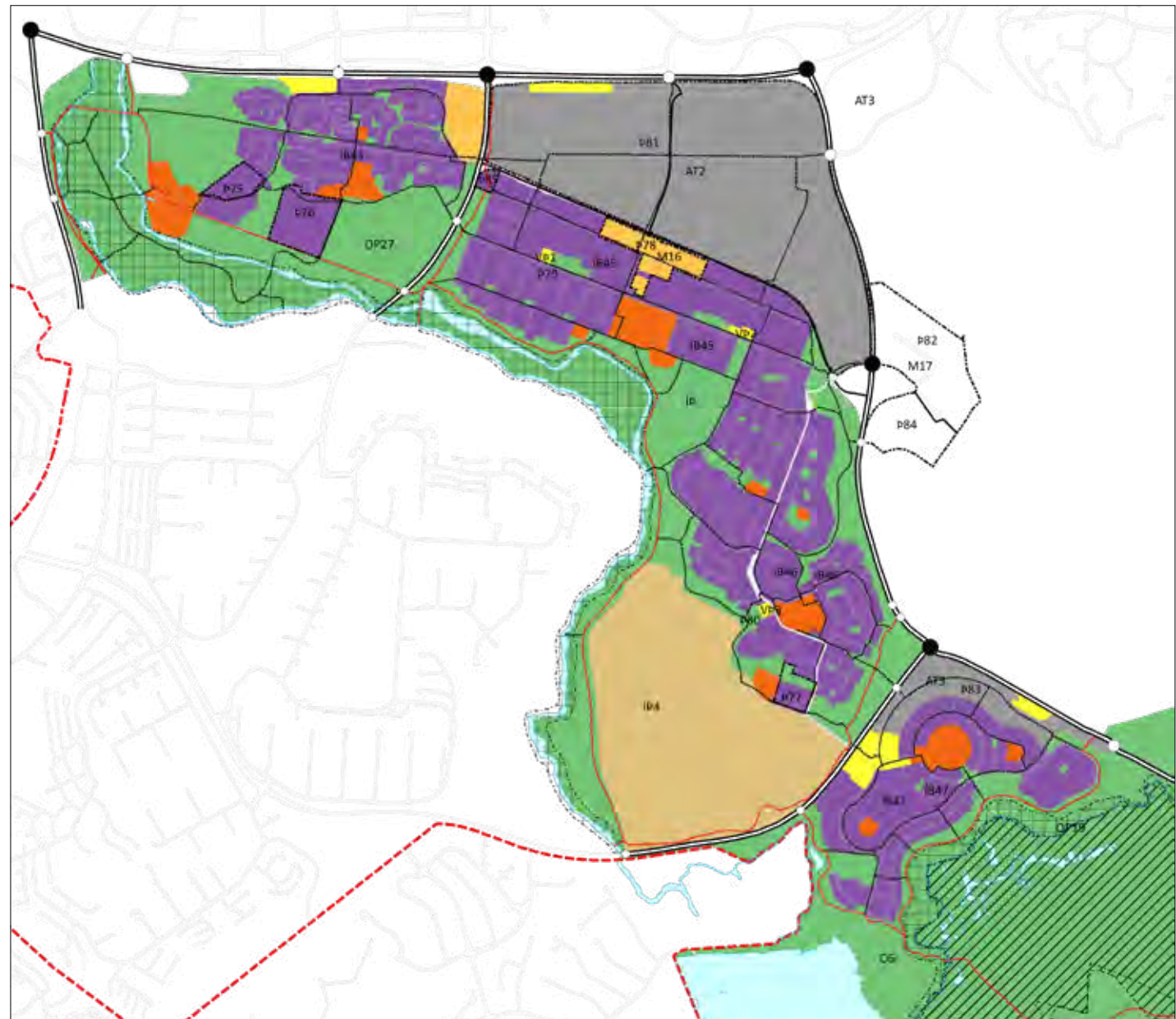
Verslun og þjónusta (VP1). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **Þ85 Hraunbær 103–105**

Uppbygging og frekari þróun íbúðabygginga fyrir eldri borgara með stækkun svæðis til vesturs að Höfðabakka.

- **Þ86 Aðalgötur: Hraunbær, Rofabær (Hraunbær 54–140; Rofabær frá Hraunbæ að Fylkisvegi)**

Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun þó að grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulag. Markvisst verði unnið að endurbótum á þessum götum, sbr. markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.



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.

- **M16 Ásinn**

Borgarhlutakjarni (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

- **VP1 Rofabær 7–9**

Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **VP2 Rofabær 39**

Verslunar- og þjónustusvæði þar sem eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu.

- **ÍB45 Árbær**

Fastmótuð byggð að undanskildum verslunarlóðum. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Deiliskipulag fyrir Árbæjarhverfi var samþykkt í nokkrum áföngum á árunum 1964 og 1965. Nokkuð hafði verið byggt af einbýlishúsum á lóðum sunnan Rofabæjar fyrir þann tíma. Fjölbýlis- og raðhúsasvæðin norðan Rofabæjar byggðust að mestu upp fyrir 1970 en einbýlishúsasvæðin hafa verið lengi í uppbyggingu og enn eru vannýttar lóðir á svæðinu sunnan Rofabæjar. Í kringum 1980 voru byggðar 95 íbúðir í raðhúsum við Melbæ og Brekkubæ. Árið 1990 voru byggðar 46 íbúðir fyrir eldri borgara í 10 hæða húsi við Hraunbæ 101–103 og á árunum 2000 til 2001 voru byggðar 57 íbúðir að Hraunbæ 107 A–E í tveggja hæða sambýlishúsum.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Árbæ

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram sem varða Árbæ sérstaklega.

- **Borgarhlutakjarni**

Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16).

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði að Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

- **Borgargötur**

Í Árbæ eru hlutar Hraunbæjar og Rofabæjar skilgreindir sem borgargötur og verður skipulag viðkomandi gatna mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag gatnanna verður tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrymi.

- **Hjólaleiðir**

Hjólaleiðir eru í samræmi við *Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur*. Við hönnun og útfærslu hjólleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum hjólreiðaáætlunarinnar.

- **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

Árbær: horft úr austri.



3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænn Árbær 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 efnisflokk, 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 borgarluta 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 fyrirsögninni *Helstu tækifæri*.



SAMFÉLAG

Árbær er miðja borgarhlutans, stærsta og fjölmennasta hverfi hans. Þar bjuggu 3.835 íbúar í 1.475 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í maí 2019, eða að meðaltali 2,6 íbúar í hverri íbúð. Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar bæði hvað varðar stærð og gerð húsnæðis.

Verslun og nærþjónusta er í kjarna borgarhlutans, Ásnum, en einnig við Rofabæ 37–39. Verslun og þjónusta hefur þrífist misjafnlega vel. Umhverfið er ekki aðlaðandi og hvetur frekar til þess að fólk komi akandi en að það sæki þangað gangandi eða hjólandi þrátt fyrir að rúmlega helmingur íbúa hverfisins þurfi að ganga minna en 400 metra til að komast í matvörubúð.

Nokkur fjöldi umferðaróhappa hefur orðið í Árbæ á undanförunum árum. Í mörgum tilvikum var ekið á gangandi eða hjólandi vegfaranda. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn.

Helstu tækifæri

Fjölgun íbúða nærri kjarna borgarhlutans styrkir rekstrargrundvöll verslunar og þjónustu í hverfinu. Æskilegt er að stærð og gerð húsnæðis sé fjölbreytt til að viðhalda góðri samsetningu í hverfinu. Bættar göngu- og hjólaleiðir stuðla að breyttum ferðavenjum, betri tengingu við aðliggjandi hverfi og auknu öryggi allra vegfarenda.



GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið er í senn heildstætt og fjölbreytilegt. Megineinkenni byggðarmynsturs hverfisins er lágreist fjölbýlishúsabyggð við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum. Hverfið skiptist í afmarkaðar hverfiseiningar með sambærilegum húsgerðum en þessi sérkenni gefa hverfinu heildsteypt yfirbragð. Mikill trjágróður er í hverfinu. Byggðarmynstur og gróður stuðlar að skjólmyndun.

Þéttleiki í hverfinu er lítill þó að hverfið sé þéttara en önnur hverfi borgarhlutans. Á móti kemur að hverfið er gróið og skjólgóðir garðar sunnan fjölbýlishúsanna sem eru verðmæt svæði fyrir íbúa. Aðgengi íbúa að útivistarsvæðum er gott þar sem Elliðaárdalurinn er í næsta nágrenni.

Hljóðvist er ábótavant næst Höfðabakka og Bæjarhálsi.

Fjögur leiksvæði eru í hverfinu auk skólalóða leik- og grunnskóla og tvö dvalarsvæði. Stærri leiksvæði með fót- og körfuboltavöllum eru við fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ en minni svæði við einbýlis- og raðhús sunnan við Rofabæ. Þrjú hverfisgarðar eru í Árbæ, tveir austast í hverfinu og einn í tengslum við hverfismiðju/torg við Árbæjarkirkju og Árbæjarskóla.

Helstu tækifæri

Styrkja má borgarhlutakjarnann með fjölgun íbúa og endurbótum á umhverfi hans og gönguleiðum. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að göturnar næst kjarnanum verði borgargötur. Hægt er að nýta þær breytingar til að styrkja hverfismiðjuna/torgið við Árbæjarkirkju og við Ásinn.

Minnka má loftmengun og bæta hljóðvist með gróðurbeltum og öðrum mótvægisáðgerðum næst umferðarþungum götum eins og Höfðabakka og Bæjarhálsi.

**SAMGÖNGUR**

Aðalaðkoma að hverfinu er frá Bæjarhálsi en hverfið tengist götunni á þrennum gatnamótum. Hverfið tengist nokkuð vel stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Vesturlandsvegi úr norðri og Suðurlandsvegi úr austri. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabíllinn.

Hverfið er ágætlega tengt leiðum strætisvagna en tvær aksturleiðir fara um hverfið.

Í hverfinu eru 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. Að auki eru u.þ.b. 300 stæði á borgarlandi. Á miðsvæði í Árbæ, Ásnum, eru 413 stæði sem ætluð eru verslunar- og þjónustustarfsemi auk íbúða við Hraunbæ 102.

Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum í hverfinu nema lítillega þó að íbúðum fjölgi þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er í dag.

Stígategingar innan hverfisins eru góðar en huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar og að aðliggjandi hverfum. Höfðabakki sker hverfið

frá Ártúnsholti en bæta mætti stíga og umhverfi við undirgöng milli hverfanna til að stuðla að aukinni notkun þeirra.

Helstu tækifæri

Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar. Einnig mætti bæta aðstæður við undirgöng undir Höfðabakka. Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni tíðni ferða. Endurhönnun lykilmátta innan hverfisins sem borgargatna getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.



VISTKERFI OG MINJAR

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur liggur sunnan með hverfinu og frá norður- og austurhluta hverfisins er stutt að Rauðavatni. Innan hverfis eru smærri græn svæði, mörg hver rík af gróðri, ræktuðum eða náttúrulegum, sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfajónustu.

Upprunalegar náttúruminjar eru fáar í hverfinu en þó má nefna lítið grágrýtisholt með mólendisgróðri vestast í hverfinu við vesturenda Rofabæjar.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. 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.*

Engin friðuð eða friðlýst hús eru innan hverfisskipulagsmarka Árbæjar en lagt er til að hverfisvernda Bæina og setja hverfisvernd á Árbæjarkirkju og tvö hús í Bæjum sbr. mynd 3.6.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Árbæ í tengslum við vinnu við hverfisskipulagið. 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 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 Elliðaána.

Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrymum í hverfinu en slíkt veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi má búa í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og lóðum.

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski.

Mynd 3.6

Yfirlit fornminja og minja í borgarhluta 7 Árbæ.





ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús Orkuveitu Reykjavíkur en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu.

Grenndargámar eru við verslunar- og þjónustukjarna við Hraunbæ 102a (við gatnamót Rofabæjar og Bæjarbrautar) og á bílaplani við verslunarhúsnæði Rofabæjar 39.

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 og við opinberar byggingar. 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.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám og setja ný tré í stað þeirra sem fjarlægð eru við uppbyggingu. Einnig má auka trjágróður á jaðri hverfisins en það gefur hverfinu einnig hlýlegra yfirbragð.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæðum og vannýttum svæðum.



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. Vísendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteyppt og einangruð að innan eins og hefð var á Íslandi stærstan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróun. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í hverfinu í framtíðinni fylgi umhverfsvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í að þróa mælikvarða 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 7.2 Árbæ.



- Friðlýst hús og mannvirki
- Friðuð hús
- Einstök hús, húsaðir og götummyndir 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 íbúðabygðina. Elliðaárnar liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim 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 Árbæ 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 Árbær

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 betrubæta 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 þess 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 lítill hluti íbúa. Í borgarhluta 7 voru 4 rýnihópar með 8–10 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 40 manns en á alla þrjá íbúafundina mættu samtals um 170–190 manns sem er aðeins lítill hluti þeirra rúmlega 11 þúsund íbúa sem búa í öllum fjórum hverfum borgarhlutans. Öðru máli gegndi um þátttöku sjöttubekkinga í hverfisskólunum 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 tölfærð 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 hugmyndir 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 Árbæjarskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Mynd 4.3

Nemendur í Árbæjarskóla við model 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 BH7 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 BH7 Árbær – 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 Árbær

Í úrvinnslu samráðs í Árbæ hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið dregur fram og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og fjallað er um undir hinum sjö lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðan er fjallað um málefni sem dregin eru fram undir lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*.

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ78 Þróunarsvæði Ásinn. Miðsvæði

Um er að ræða miðsvæði í borgarhlutanum þar sem aðalskipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar öllum borgarhlutanum. Þar geti verið verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Hugmyndir um uppbyggingu borgarhlutakjarna á þessum stað voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum og mæltust vel fyrir.

Þ79 Rofabær 7–9

Þetta svæði er skilgreint sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi en um tíma hefur verið áhugi á að byggja íbúðir á þessum lóðum. Íbúar eru áhugasamir um að laga svæðið og stuðningur var við að byggja hæðir með íbúðum ofan á núverandi byggingar.

Í samráðsferlinu var leitað eftir viðbrögðum við því að taka opið svæði austan við Rofabæ 7–9 undir íbúðir. Þær hugmyndir mæltust aftur á móti ekki vel fyrir hjá íbúum.

VÞ2 Rofabær 39

Um er að ræða svæði þar sem rekin hefur verið hverfisverslun en hugmyndir hafa komið fram um að leyfa að byggt verði ofan á núverandi byggingar og/eða nýjar byggingar reistar þar sem áfram verði verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæð en leyfðar íbúðir á 2. til 4. hæð í takt við byggðamynstrið. Álíka margir voru með og á móti slíkum hugmyndum.

ÍÞ. Íþróttasvæði Fylkis

Þetta er íþróttasvæði og gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun þess til íþrótt- og kappleikja. Í samráðsferlinu komu fram hugmyndir um frekari uppbyggingu fyrir íþróttastarfsemi á svæðinu. Margir íbúar kalla eftir meiri starfsemi á íþróttasvæði Fylkis og nefna þar fimleikahús og yfirbyggðan fótboltavöll.

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. Einnig voru kynntar hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja upp lyftur til að bæta aðgengi. Vel var tekið í slíkar hugmyndir en margir sáu vankanta á framkvæmdinni og vildu vita meira um hvernig ætti að útfæra slíkt.

Borgarhlutakjarni

Í samráðinu voru kynntar hugmyndir um að efla borgarhlutakjarna við Hraunbæ 102 og við Ásinn í Árbæjarhverfi sem miðju borgarhlutans með aukinni menningarstarfsemi, kaffihúsum og annarri starfsemi. Þessar hugmyndir mæltust mjög vel fyrir á öllum stigum samráðsins og var beinlínis kallað eftir aðgerðum til að gefa kjarnanum við Ásinn andlitslyftingu.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Rofabæ og Bæjarbraut 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 þeim. Lögð var áhersla á að samfara þessu væru opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt til nefna það helsta.

Hjólreiðar

Hugmyndir um hjólreiðar og hjólreiðastíga 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 verndun einstakra húsa eða hverfiseininga í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – Lykiláherslur

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Árbæ er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim lykiláherslum sem tiltekna eru í *Gátlista um vistvæna byggð*.



SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast menntun og tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta og fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Hugmyndir grunnskólanemenda í Árbæjarskóla fjalla flestar um úrbætur á skólalóðinni og í nágrenni en líka um meira framboð á íþróttum og afþreyingu á íþróttasvæði Fylkis. Að mati nemenda vantar búið í hverfið.

Íbúar tjáðu sig um húsnæðismál og kölluðu eftir auknu framboði íbúða af ýmsum gerðum. Kallað var eftir þjónustuíbúðum innan hverfisins og óskir komu fram um leiguíbúðir.

Íbúar hafa áhuga á auknu framboði menningar og var menningarhús nefnt í því sambandi. Þeir vilja geta komist á námskeið á kvöldin og um helgar og komu með hugmyndir um að nýta skólahúsnæðið í meira mæli undir slíka starfsemi og þá utan skólatíma.

Það er mikið kallað eftir kaffihúsi og bar miðsvæðis í Árbæ. Á því svæði er líka óskað eftir bændamarkaði.

Fram kom að það vantar almenningssalerni í hverfið.

Allnokkrir íbúar nefndu að þörf væri á betri leiksvæðum og boltavöllum á opnu svæði austan við Rofabæ 7–9.

Leikvellir fyrir yngri börn eru mörgum ofarlega í huga og þá aðallega á útivistarsvæði í Elliðaárdal í krikanum milli Rofaborgar og íþróttasvæðis Fylkis.



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, þ.e. byggðamynstur og staðaranda ásamt eflingu almenningsrýma.

Nemendur í sjötta bekk í Árbæjarskóla hafa áhuga á að bæta umhverfið, ekki síst á skólalóðinni þar sem þeim finnst vanta meiri trjágróður til þess að fegra umhverfið.

Íbúar hafa mikinn áhuga á að fegra og bæta hverfið sitt. Helstu svæðin sem koma til tals í því sambandi eru opið svæði milli Höfðabakka og byggðarinnar en þar vilja margir halda í trjágróður. Annað slíkt svæði er opið svæði austan við Rofabæ 7–9 en þar vilja margir íbúar að leikvellir verði festir í sessi, byggðamynstur varðveitt og opna svæðið byggt upp.



SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði. Samgöngur fá mesta athygli íbúa í Árbæ.

Flestir miðanna í miðasjónni tengdust gangandi og hjólandi umferð við Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ þar sem óskað var eftir úrbótum á gangbrautum og betri göngu- og hjólastígum.

Það sem flestir tjá sig um eru úrbætur á gangstéttum sem eru orðnar úr sér gengnar. Kallað er eftir fleiri gangbrautum og betri lýsingu við stíga og gangbrautir.

Það vantar hjólastíga og einnig hjólastæði. Kvartað er undan of mikilli umferð.

Allnokkrum íbúum finnst vanta fleiri bílastæði.



VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum og meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Áhugi íbúa er aðallega á því að vernda trjágróður í hverfinu og jafnframt að ekki verði byggt á opnu svæði við Höfðabakka og á opnu svæði austan við Rofabæ 7–9. Það sama á við um svæði vestan við Rofabæ 39 en á allnokkrum miðum komu fram tillögur um verndun gróðurs, meiri gróður og verndun byggðamynsturs.



ORKA OG AUÐLINDIR

Málaflokkurinn fjallar um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda eins og lands.

Flestar hugmyndirnar snúa að því að það vanti tilfinnanlega ruslatunnur í hverfinu. Einnig er kallað eftir grenndargámum.



MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk 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 að heimilað yrði að byggja ofan á fjölbýlishús, viðbyggingar yrðu heimilaðar og að leyft yrði að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu um áhyggjur af náttúruvá í Árbæ. Íbúar tjá sig lítt um náttúruvá.



5

Stefna og helstu áherslur í Árbæ

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS

5. Stefna og helstu áherslur í Árbæ

5.1 Forsendur

Í þessum kafla er fjallað um bindandi stefnu hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Árbæ.

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 samhlíða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Árbæ 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 vistvænni Árbæ í framtíðinni.
Teikning: Pétur Stefánsson.



5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

SAMFÉLAG

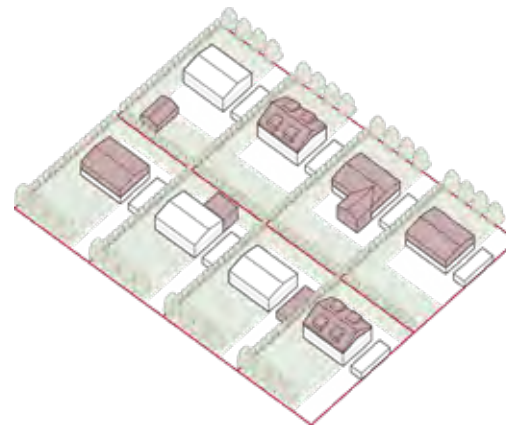
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærpjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

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 Árbæ á þróunarsvæðum við Ásinn, Rofabæ 7–9 og Hraunbæ 103–105. 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.

Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar hvað varðar stærð og gerð húsnæðis. Í hverfinu er ágætt framboð af ýmsum stærðum og gerðum húsnæðis sem gefur íbúum tækifæri til að búa í hverfinu á öllum lífsskeiðum. Íbúapóttleiki hverfisins er í lágmarki skv. *Gátlista um vistvæna byggð*. Með hóflegri íbúafjölgun gefst tækifæri til að styðja við uppbyggingu hverfiskjarna í Árbæ og uppbyggingu verslunar og þjónustu, ásamt því að nýta betur innviði hverfisins. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða eigi sér stað yfir langan tíma enda eru breytingar háðar ýmsum takmörkunum sem kalla á samráð, samþykki og samvinnu lóðarhafa og borgaryfirvalda.



Mynd 5.2

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérþýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði.

Mynd: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.3

Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérþýlishúsum til útleigu.

Mynd: Ydda Arkitektar.



Samfélag

7.2

Árbær

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 570 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð í hverfiskjarna í Ásnum.
- Þetta byggð við Rofabæ 7–9 og 37–39.
- Heimila hækkan fjölbýlishúsa við Hraunbæ og Rofabæ.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Ásinn og á þéttingarsvæði við Rofabæ 7–9 og 37–39.

Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.

Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta í hverfinu



Starfsemi innan íbúðarbyggðar



Tímabundin starfsemi á borgarlandi



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur



Þróunarsvæði



Stefna

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um allt að 533 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sjá punkt 8 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 7.2.3 og 7.2.12.
- Þétting byggðar í hverfiskjarna við Ásinn:
Veitt er heimild til að byggja viðbyggingar og/eða ofanábyggingar þar sem verslun, þjónusta og skrifstofur eru til húsa í dag (2018). Heimilt er að fjölga íbúðum um allt að 49 á efri hæðum bygginga. Verslun og þjónusta verður áfram á neðri hæðum en er einnig heimil á efri hæðum. Sjá skilmálaeiningar 7.2.6.M, sbr. umfjöllun aftar.
- Ásinn við Bæjarbraut:
Skilmálaeining 7.2.7 nær til lóðanna Hraunbæjar 102 A til H, Rofabæjar 23 og Bæjarbrautar. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði með blandaðri starfsemi, þjónustu á jarðhæðum og íbúðum og atvinnustarfsemi á efri hæðum. Byggingarheimildir og heimildir um bílastæði eru yfirfærðar í hverfisskipulag en engar nýjar heimildir gefnar að svo stöddu. Gert er ráð fyrir að heimildir og skilmálar einingarinnar verði tekin til endurskoðunar á næstu misserum með hliðsjón af þeim áherslum sem kynntar voru í samráðsferli hverfisskipulagsins um uppbyggingu Ássins sem miðju borgarhlutans með aukinni menningarstarfsemi í bland við aðra verslun og þjónustu og íbúðir á efri hæðum.
- Hækkun fjölbýlishúsa:
Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús milli Rofabæjar og Hraunbæjar um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að þar verði komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Gerð er nánari grein fyrir þeirri heimild í skilmálaeiningum 7.2.4 og 7.2.11.
- Fjölgun íbúða við Rofabæ 7–9:
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.

- Fjölgun íbúða við Rofabæ 37–39:
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Hraunbær – Bæjarháls við Tunguháls:
• Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Þar gildir sérstakt deiliskipulag, samþykkt 2018, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu um 220 íbúða. Stefnt er að því að fella deiliskipulagið inn í hverfisskipulag Árbæjar þegar einingin er fullbyggð.
- Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingu 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.



Mynd 5.4

Skýringarmynd. Sýnir mögulega þróun miðsvæðisins – Ássins.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.5

Skýringamynd. Viðbygging og nýbygging með íbúðum á eftri hæðum við Rofabæ 7-9.
Mynd: A Arkitektar.



Mynd 5.6

Skýringamynd af uppbyggingu svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls.
Mynd: A2F Arkitektar.

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 íbúða 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 borgarhlutakjarni sé skilgreindur við þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn sem skuli njóta forgangs við staðarval þjónustu í hverfinu. Einnig eru nærþjónustukjarnar skilgreindir við Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

Stefna

- Skilgreina Ásinn sem meginverslunarkjarna í austurhluta borgarinnar. Hlutverk fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Skilgreina nærþjónustu í hverfinu við Rofabæ nr. 7–9 og nr. 37–39. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærþjónustukjarna og lögð áhersla á verslun og þjónustu.
- Setja í forgang aðkomu og aðgengi að nærþjónustu 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 opnum svæðum.

Starfsemi í íbúðabyggð

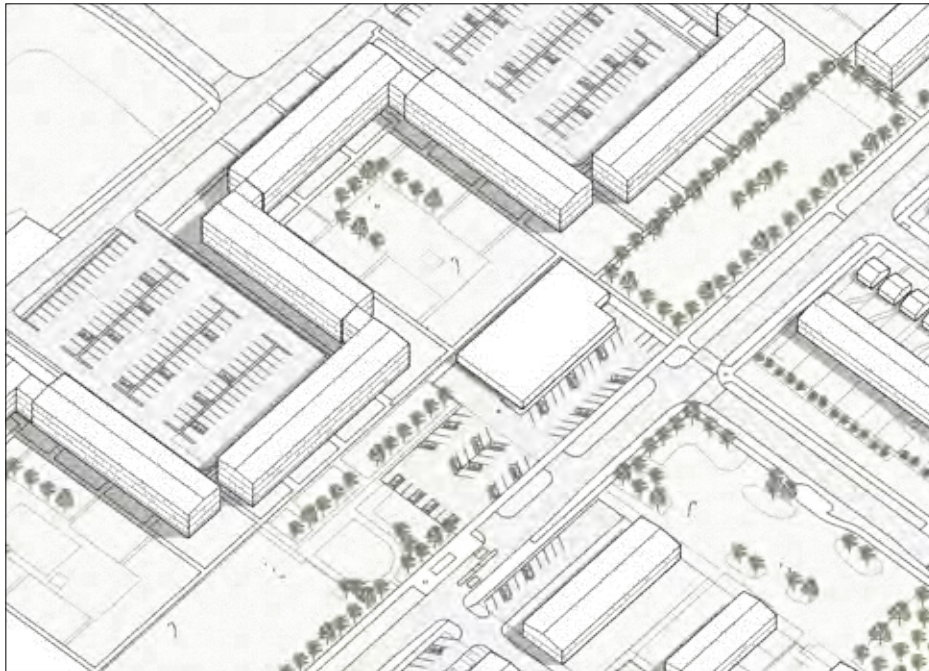
Í kaflanum *Skapandi borg* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til

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

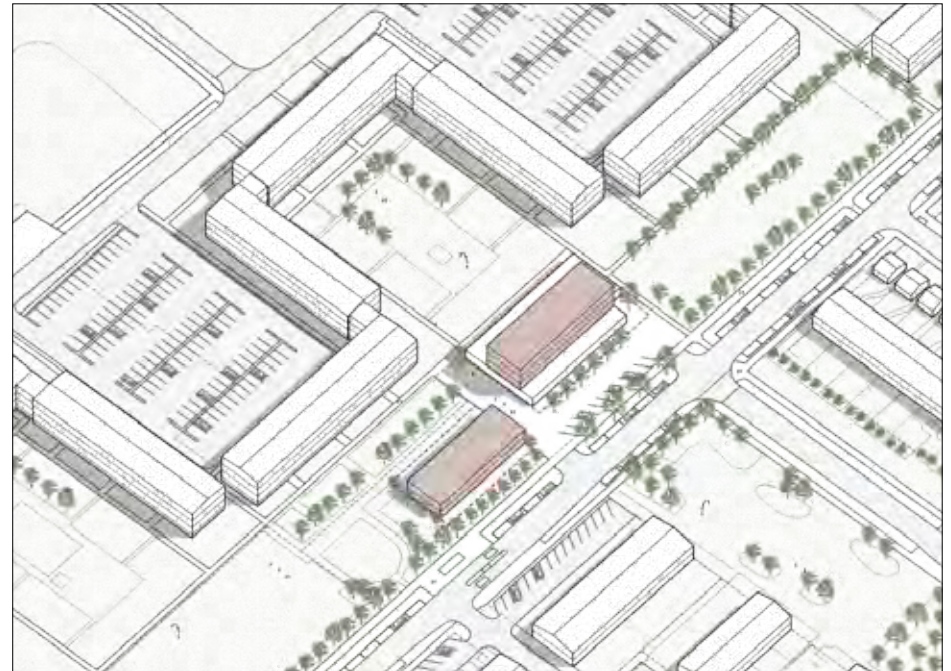
- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðabyggðar.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilud..
- Samþykkja leiðbeiningar um starfsemi innan íbúðabyggðar samhliða hverfisskipulagi.





Mynd 5.7

Skýringarmynd: Rofabær 37-39 núverandi ástand.
Teikning: Trípólf Arkitektar.



Mynd 5.8

Skýringarmynd: Rofabær 37-39, dæmi um mögulega útfærslu af viðbyggingu og ofanábyggingum.
Teikning: Trípólf Arkitektar.



GÆÐI BYGGÐAR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki 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 5.9

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma. Mynd: DLD.



Gæði byggðar

7.2

Árbær

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 Bæjarbraut og Árbæjarkirkju ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurækt.

Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Bæjarhálsi og Hófðabakka.

Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði



Hverfisgarður



Leiksvæði



Dvalarsvæði



Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



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, skilgreina almenningsrými á skipulagsupprætti hverfisskipulags.
- Merkja á skipulagsupprætti kyrrlát svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlát 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. Kyrrlát svæði verður í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju, skilmálaeining 7.2.9.
- Byggja upp hverfistorg við Hraunbæ og Rofabæ sem verða hluti af endurhönnun götunnar. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, bættri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Hönnun skal vera vönduð og taka mið af sérkennum hverfisins.
- Byggja upp hverfistorg við Árbæjarkirkju.
- Heimila matjurtagarða á borgarlandi.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfingetu.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála samhliða hverfisskipulagi.
- 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:

- Setja skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.
- Skilgreina á skipulagsupprætti hverfisins kyrrlát svæði í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju, skilmálaeining 7.2.9 (sjá einnig umfjöllun um Almenningsrými).

Mynd 5.10

Ljósmynd: Leiksvæði.
Mynd: DLD.



SAMGÖNGUR

Stefna og áherslur í þessum málaflokk ná yfir göngu- og hjólastíga, tengingar við hverfið, almenningssamgöngur og akandi umferð.

Borgargötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilstoppistær í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargötur innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Í aðalskipulagi eru göturnar Hraunbær (að hluta), Bæjarbraut og Rofabær skilgreindar sem borgargötur og lögð sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun gatnanna fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja göturnar Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ og umhverfi þeirra með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra göturnar, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, 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 5.11

Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.
Mynd: DLD



Samgöngur

Árbær

Stefnan er að gera Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ að borgargötum 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 tenging við Elliðaárdal og Fylkissvæði styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.


Stefnt er að endurbótum á undirgöngum við Höfðabakka.

 Gönguleiðir



 Nýjar gönguleiðir



 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, hjóleiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum *Hjóleiðaáætlunar Reykjavíkur*.

Stefna

Stefnt er að bættum aðbúnaði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Festa í sessi lyklinguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Veita heimild fyrir breiðari undirgöngnum undir Höfðabakka, með fegrun og bættri aðkomu.
- Teikna nýjar gönguleiðir að íþróttasvæði Fylkis.
- Teikna nýjar gönguleiðir frá Elliðaárdal sem ná norður að Árbæjarkirkju og þjónustusvæði við Ásinn.
- Skilgreina á hverfisskipulagsupprætti hjóleiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.
- 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 málaflokknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænna samgöngur.

Stefna

- Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.
- Fjölga ekki bílastæðum í hverfinu nema lítillega 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 bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.
- Heimila fjölgun bílastæða um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.



Mynd 5.12
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 dalinn fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst Elliðaárdal.



Vistkerfi og minjar

Árbær

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar 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 götummyndir
- 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.

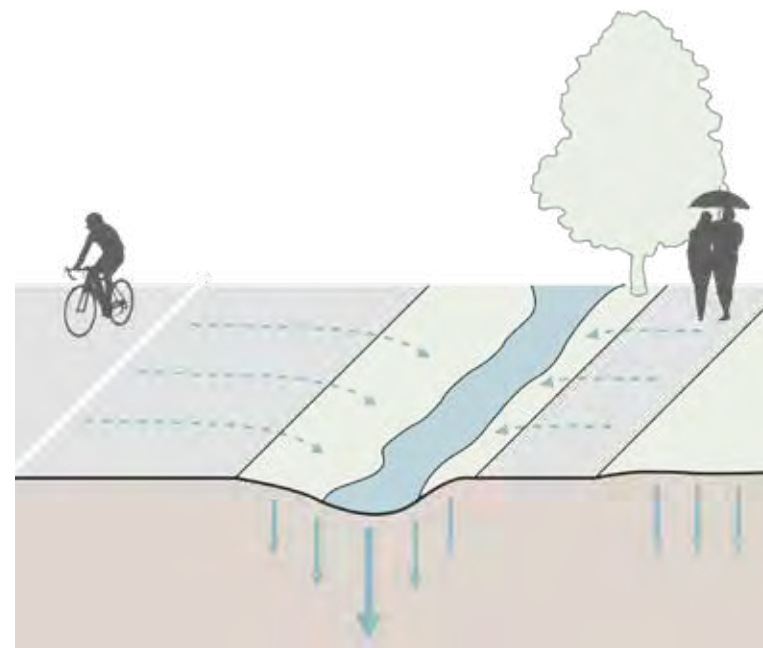
Stefna

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 auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða í kjölfar 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.

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kafli 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



Mynd 5.13

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.

Teikning: Trípólí Arkitektar.

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 Árbæjar 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 skilmálaeiningu 7.2.3, vegna sögulegrar og umhverfislegrar sérstöðu, en fyrirkomulag gatna, lóða og húsa á svæðinu felur í sér eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta sem mikilvægt er að vernda og taka tillit til. Innan skilmálaeiningarinnar er einnig sett hverfisvernd á eftirfarandi hús: Háþær 39, Fagribær 19.
- Setja hverfisvernd á Árbæjarkirkju, skilmálaeining 7.2.9.

Fornleifar

Fornleifar eru skráðar innan marka hverfisskipulags í Árbæ.

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 með verndargildi eru til staðar innan hverfisskipulags Árbæjar s.s. fallett grágrístholt við gatnamót Rofabæjar og Ystabæjar.

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 grenndarstöðvar miðlægt í hverfinu og festa 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 5.14

Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur.

Mynd: DLD.



Mynd 5.15

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

Mynd: DLD.



Orka og Auðlindir

Árbær

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 deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

Taka skal tillit til stofnagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns, merkt sem Veitukerfi á stefnukort og hverfisskipulgasupprátt.



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi



MANNVIRKI

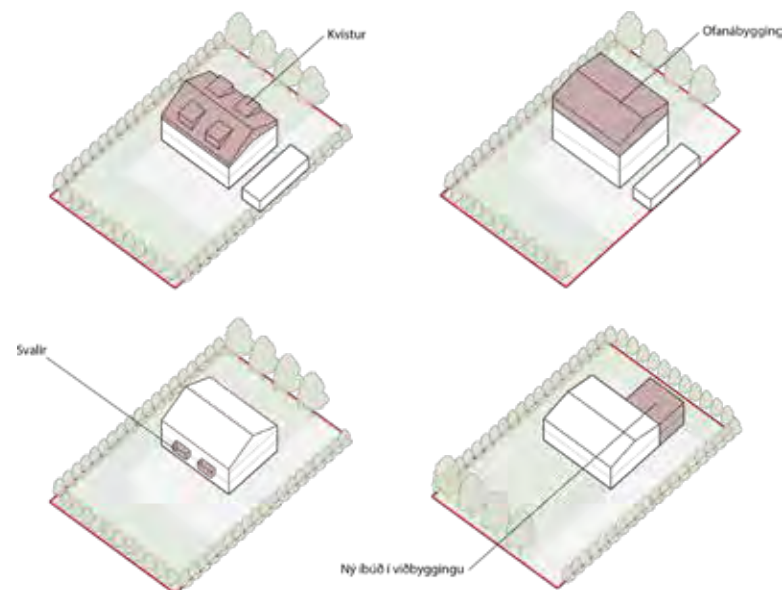
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

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 byggingarhluta.

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 þróun byggðarinnar.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis:
 - Viðbætur, viðbyggingar og ofanábyggingar.
 - Svalir og kvisti.
- Innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfi.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur og endurbætur á eldri mannvirkjum og fjölgun íbúða.



Mynd 5.16

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mannvirki

Árbær

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur.

Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni.

Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar



NÁTTÚRUVÁ

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

Árbær

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 Árbæjar

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisárhif

6. Umhverfismat Árbæjar

6.1 Almennt

Árbær er eitt fjögurra hverfa í borgarhluta 7, Árbæ. Hann er kjarninn í borgarhlutanum, tiltölulega fastmótað hverfi sem afmarkast af Höfðabakka til vesturs, Bæjarhálsi til norðurs og austurs, Rofabæ og Elliðaárdalnum til suðurs og Fylkisvegi til austurs.

Land hallar í meginatriðum til suðurs að Elliðaárdal. Uppbygging í Árbæ hófst upp úr 1965. Byggðin er fremur lágreist eða hæst þriggja hæða. Hryggjarstykkið í hverfinu er fjölbýlishús við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í Árbæ eru skilgreindar fjórtán skilmálaeiningar, 7.2.1–7.2.16. 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 byggingarleyfisumsóknar vegna minniháttar breytinga.

Mynd 6.1

Árbær afmarkaður 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 og umhverfismats 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 Árbæjar 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 til að styrkja hverfismiðju og þjónustuframboð

Samsetning hverfisins hvað varðar húsgerðir og íbúðastærðir er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar. Stefnt er að fjölgun íbúða með því að bjóða upp á fjölbreytt húsnaði til þess að styrkja miðju borgarhlutans og bæta þjónustuframboð. Áformin eru í samræmi við stefnu aðalskipulagsins, greiningu á visthæfi hverfisins og óskir íbúa sem fram komu í samráðsferlinu og eru m.a. skráðar í miðsjá hverfisskipulagsins. Hverfisskipulagsáætlun gerir ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um u.þ.b. 570 en sú fjölgun mun eiga sér stað á löngum tíma. Fylgst verður með þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfinu í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt Mannvirkjastofnunar sem síðan verður hægt að vakta og birta upplýsingar úr, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá.

Blönduð landnotkun, þ.á m. nærþjónusta á miðsvæði

Markmiðið er að styrkja nærþjónustu í hverfinu sem fyrst og fremst verður í borgarhluta- og hverfismiðjunni Ásnum, en einnig í Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

Bættar tengingar við önnur hverfi

Markmiðið er að bæta göngu- og hjólaleiðir frá Ártúnsholti og Selási að verslun og annarri þjónustu í borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Nánari umfjöllun er í liðnum SAMGÖNGUR.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Þétting byggðar, Ásinn–Miðsvæði

Um er að ræða skilmálaeiningar 7.2.6 og 7.2.7. Í skilmálaeiningu 7.2.6 eru heimilar viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Í skilmálaeiningu 7.2.7 eru eingöngu yfirfærðar eldri byggingarheimildir og heimildir um bílastæði en engar nýjar heimildir gefnar að svo stöddu. Gert ráð fyrir að skilmálar einingar 7.2.7 verði teknir til endurskoðunar á næstu misserum og lögð áhersla á uppbyggingu blandaðrar byggðar á svæðinu. Gert er ráð fyrir að á þessum svæðum geti íbúðum fjölgað talsvert frá því sem er í dag.

Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbýlishúsum 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.

Núverandi íbúðabyggð í Árbæ, fjölbýlishú

Heimilað er að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti hún verður nýtt.

Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9

Heimild er fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu með íbúðum á efri hæðum, jarðhæð auk þriggja íbúðarhæða. Gerð er grein fyrir þessum byggingarheimildum í skilmálaeiningu 7.2.4. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 35 nýjar íbúðir.

Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39

Heimilaðar eru íbúðir ofan á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði við Rofabæ 37–39 eða þriggja hæða nýbygging í anda fjölbýlishúsa sem fyrir eru á reitnum. Gerð er grein fyrir þessum byggingarheimildum í skilmálaeiningu 7.2.11. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 35 nýjar íbúðir.

Hraunbær, austast, milli Hraunbæjar og Bæjarháls

Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagsáætluninni. Heimiluð eru fjölbýlishús í skilmálaeiningunni. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna. Gert hefur verið sérstakt deiliskipulag fyrir hana sem gerir ráð fyrir um 200 nýjum íbúðum.

Vestast við Rofabæ.

Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna 7.2.15. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir hana. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 50 íbúðir.



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 byggðarmynsturs og staðaranda í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsuefandi 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:

Efning almenningsrýma

Almenningsrými eru opin svæði, þ.á.m. hverfisgarðar, dvalarsvæði og leiksvæði. Stefnt er að því að styrkja hverfistorg við Ásinn og Árbæjarkirkju í tengslum við endurnýjun borgarhlutakjarnans og gerð borgargatna. Umhverfi gatnanna verður fegrað og bætt, m.a. með trjágróðri, betri lýsingu, yfirborðsfrágangi, bekkjum og öðrum götugögnum. Sama á við um svæði við verslunar- og þjónustukjarnana við Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39. 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 líffræðilega fjölbreytni.

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Höfðabakka og Bæjarhálsi. Því eru merktar leiðbeiningar staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautum. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönnum eða öðrum hljóðvörnum ásamt því 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 borgarbúskapur og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.



SAMGÖNGUR

Borgargötur við Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ

Markmiðið er að bæta nánasta umhverfi og milda sambúð gangandi, hjólandi og akandi umferðar (sjá einnig umfjöllun um GÆÐI BYGGÐAR).

Bættar almenningssamgöngur

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

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 Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar 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 fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

Almenningssamgöngur

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi. Með algildri hönnun verður aðgengi allra tryggt að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni ferðatíðni og lengri þjónustutíma.

Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi

Gert er ráð fyrir endurbættum göngu- og hjólastígum við Rofabæ og Bæjarbraut samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Lagfæring verður gerð á undirgöngum undir Höfðabakka að Ártúnsholti og aðkomu að þeim þannig að göngu- og hjólaleiðin verði meira aðlaðandi. Göngu- og hjólastígatenging eftir Rofabæ að mislægum gatnamótum við Suðurlandsveg tengir hverfið til austurs og suðurs. Göngutenging austan við Ásinn styrkir tengsl byggðarinnar sunnan Rofabæjar við verslunar- og þjónustusvæði við Hraunbæ. 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. Bílastæðum verður því ekki fjölgað enda eru í hverfinu 1,8 stæði á íbúð samkvæmt *Gátlista um visthæfi byggðar*. Bílastæði fyrir stóra bíla við Hraunbæ verða aflögð sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæðum fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við hverfismiðjuna Ásinn. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.



VISTKERFI OG MINJAR

Meðhöndlun ofanvatns

Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals.

Náttúruminjar

Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsupprætti.

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 skipulagsupprætti.

Menningar- og fornminjar

Fjallað er um menningar- og fornminjar í kafla 2 þar sem sjá má kort frá Borgarsögusafni. Þekktar minjar í Árbæ gefa ekki tilefni til sérstakrar stefnumörkunar eða aðgerða.

Verndarákvæði

Stefnt er að því að byggðin í skilmálaeiningu 7.2.3 njóti hverfisverndar vegna sögulegrar og umhverfislegar sérstöðu. Einnig er stefnt að því að Árbæjarkirkja auk húsanna við Fagrabæ 19 og Háabæ 39 fái hverfisvernd vegna byggingarlistarlegs gildis.



ORKA OG AUÐLINDIR

Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri 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 betri 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, við skóla, íþróttamannvirki og samfélagsþjónustu.

Stærri sorpskýli og aukin flokkun úrgangs

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna 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 endurvinnsluefna er gert ráð fyrir grenndarstöð við Bæjarbraut. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með því að auka trjágróður í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggð við Rofabæ 7–9 og 37–39. Uppbygging og þétting byggðar á miðsvæði borgarhlutans við Hraunbæ/Bæjarbraut stuðlar að sama skapi að betri landnýtingu. Einnig stuðla heimildir um aukaíbúðir í sérbýlishúsum og viðbótarhæðir á fjölbýlishús til betri landnýtingar.

**MANNVIRKI****Þróun 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 byggingu minniháttar einnar hæðar viðbygginga.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla, íþróttamannvirkja 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.

Heimilaðar eru ofanábyggingar á fjölbýlishús án lyftu með því skilyrði að lyftu sé komið fyrir um leið, m.a. til að koma til móts við óskir íbúa og til að bæta aðgengi fyrir alla, sbr. hugmyndafræði um aðgengi fyrir alla.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti, útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tækniúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu. Auk þess eru heimilaðar viðbyggingar við samfélagsþjónustu og íþróttamannvirki sjá skilmáleiningu 7.2.9 og 7.2.13.

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 á nýjum íbúðum við Rofabæ 7–9, 37–39 og á miðsvæðinu við Ásinn með breyttri landnotkun ásamt heimildum til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum og ofanábyggingum á fjölbýlishús stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á fjölbreyttar stærðir íbúða. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurs hópa 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 víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa í samræmi við áherslur aðalskipulagsins.

Í skilmálum fyrir Rofabæ 7–9, 37–39 og miðsvæðið við Ásinn er gerð krafa um að ef lóðarhafa sem ætla að nýta sér uppbyggingarheimildir þurfi að ráðast í umhverfisúrbætur. Slíkar umhverfisúrbætur felast m.a. í því að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, auka gróðurþekju á lóðum og endurskoða bílastæði samhliða þessum umhverfisúrbótum.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Bæjarhálsi 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 ásýnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Ekki verður séð að uppbygging 49 íbúða í skilmáleiningu 7.2.6 við Ásinn kalli á mikla fjölgun bílastæða. Samkvæmt talningu bílastæða sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi, eru skráð 50 stæði við Hraunbæ 113, 69 stæði við Hraunbæ 115, 19 stæði við Hraunbæ 117, 46 stæði við Hraunbæ 119, 54 stæði við Hraunbæ 121 og 15 stæði við Hraunbæ 123. Samtals eru þetta 256 bílastæði. Í skilmálum um bílastæði fyrir nýjar íbúðir segir eftirfarandi: *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. 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.

Fjölgun íbúða með ofanábyggingum á fjölbýlishús getur leitt til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er í lágmarki (40-60 íb/ha), og á renna styrkari stoðum undir nærþjónustu og innviði, sbr. umfjöllun í kaflanum um samfélag fyrir framan. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna gegn aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Brugðist er við bílastæðarþörf samfara fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum með skilmálum um bílastæði, sbr. umfjöllun fyrir ofan.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ skerði útsýni eða valdi skuggavarp fyrir nágretta er háð 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 hækkun um eina hæð á fjölbýlishúsum samstæðum 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 ásættanlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfu um að draga þurfi inn efstu hæðina garðmegin.

Mynd 6.2

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 sérbýlis- og fjölbýlishúsum	+	0	+/0		+	0	
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+		0			0	
Nýjar íbúðir á efri hæðum hverfiskjarna	+	0	+/0		+		
Efling almenningsrýma - hverfistorg við borgarhlutakjarna, borgargata og bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Hljóðvarnir - leiðbeinandi staðsetning	+		+				
Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð		0/+	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda	+	+	+				
Bættar stígatengingar, m.a. lagfæringar á undirgöngum undir Höðfabakka	+	+	+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Byggðarvernd - skilmálaeining 7.2.4, Árbæjarkirkja, Háþétt 39 og Fagribær 19			+	+		+	
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrirborgarbúskap og matjurtaræktun	+		+	+			
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		+		

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 fjölbýlishús eru samliggjandi eða samtengd, hvort heldur er á milli lóða eða innan sömu lóðar. Ákvæði í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishús án lyftu eiga að stuðla að því að vandað verði til hönnunar og tekið verði tillit til staðaranda og hönnunarsérkenna.

Heimildir fyrir aukaíbúðum og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði eiga ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu. Bæði er allnokkur fjöldi bílastæða á borgarlandi í dag, eða um 300 stæði, og í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Þétting byggðar og fjölgun íbúða í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu. Áhrifin eru 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.

Ný eða endurbætt undirgöng undir Höfðabakka bæta tengslin við Árbæjarsafn og stuðla að því að íbúar hverfanna gangi frekar eða hjóli á milli þeirra. Ekki er einungis horft til undirganganna sjálfra heldur einnig næsta umhverfis. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar 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.

Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa jákvæð áhrif á hverfið og lífríki Elliðaárdals.

Ákvæði um hverfisvernd byggðarinnar innan skilmálaeiningar 7.2.3 ásamt hverfisvernd nokkurra húsa í hverfinu mun hafa jákvæð áhrif á byggðarmynstur og staðaranda í hverfinu.

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skýrar reglur um meðhöndlun ofanvatns hefur margþætt jákvæð áhrif á vistkerfi, minjar og gæði byggðar.

Verndun náttúruminja á opnum svæðum innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar sem og gæði byggðar.

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa á borgarlandi, við skóla og leikskóla og samfélagsþjónustu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

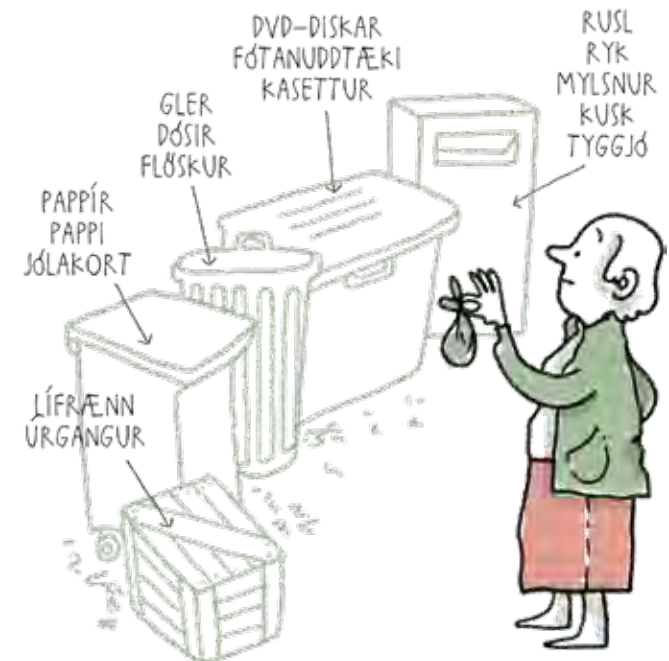
Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metnir jákvæðir fyrir hverfið. Ákvæði um aukna kolefnisbindingu í nýjum skilmálum og leiðbeiningum eru sömuleiðis metin jákvæð fyrir hverfið og íbúana. Bætt aðstaða við skil endurvinnsluefna á lóðum fjölbýlishúsa í stað núverandi aðstöðu innanhúss mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum. Það mun auka magn úrgangs til endurvinnslu og endurnýtingar. Aukin þjónusta við heimili, fyrirtæki og stofnanir við móttöku endurvinnsluefna mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir eru því metin jákvæð en á samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Mynd 6.3

Árbær og Elliðaárdalur séðir úr suðri.



Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum og lóðum fyrir samfélagsþjónustu hefur jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minni háttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttest á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast. Aftur á móti er það háð útfærslu heimildarinnar hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar. Inngrip í fullmótuðum hverfum eru ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu.





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 lykilgötur 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 skipulagsupprætti og á mæliblöðum.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits. Byggingarreitir/ byggingarlínur tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Á hverfisskipulagsupprætti 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 jarðvegin 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.

HAGSMUNAAÐILAR

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 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 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 ónýttem 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, almenningsamgöngur, 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 heilsueflingu og hreyfingu.

MÆLIBLAÐ

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblað 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 endurvinnsluefna 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

Verklysing 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.

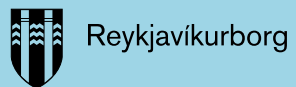
Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueffandi.

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.

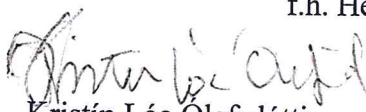
Einstaka athugasemdir við tillöguna:

- 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 deiliskipulagsuppdráttanna. 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 skólþ 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 ónýtttra 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 leyfisumsóknnum 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.

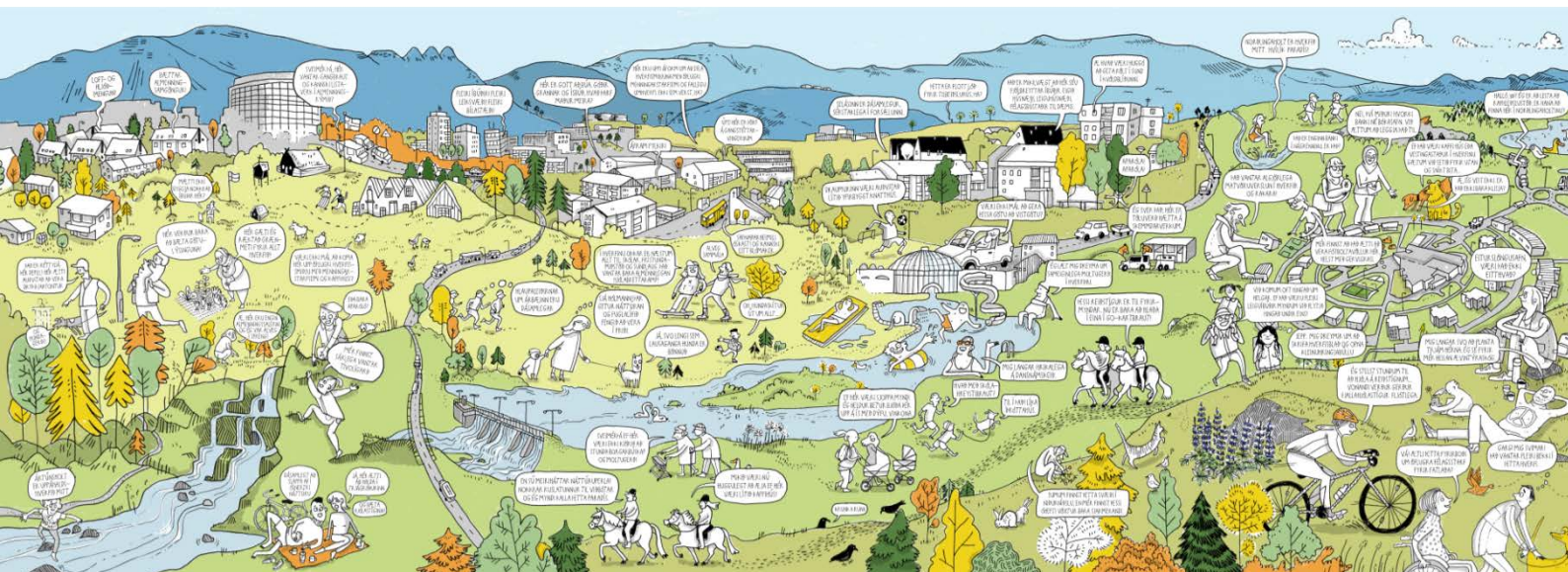
Breytingar á hverfisskipulagi

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið





Efnisyfirlit

Inngangur	2
Athugasemdir íbúa	2
Birtingakvísl 3–9 - Fjölbýlishús.....	3
Kynningar- og samráðsferli hverfissskipulags	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 hverfissskipulag	22
Samræmi hverfissskipulagstillagna við aðalskipulag	23
Afmörkun hverfissskipulagssvæða.....	27
Hverfissskipulagsupprættir 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 hverfissskipulagsins	41
Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir.....	43
Samræmi milli leiðbeininga og hverfissskipulags.....	44
Leyfisveitingar	45
Umhverfismat og vöktun	45
Breytingar á hverfissskipulagi	47
Ábendingar heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur	49
Kyrrlát svæði.....	49
Hljóðvist.....	49
Fráveitukerfit.....	50
Atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.....	50
Niðurrif bygginga.....	51
Borgarbúskapur.....	52
Leiðbeininar hverfissskipulags	52
Ábendingar frá Veitum ohf	54
Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja	54
Hverfissskipulag Ártúnsholti, 7.1.....	54
Hverfissskipulag Árbæ, 7.2.	55
Hverfissskipulag 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. Fjölmennur 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 Sigurgestsóttir 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 Pálmarr 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:

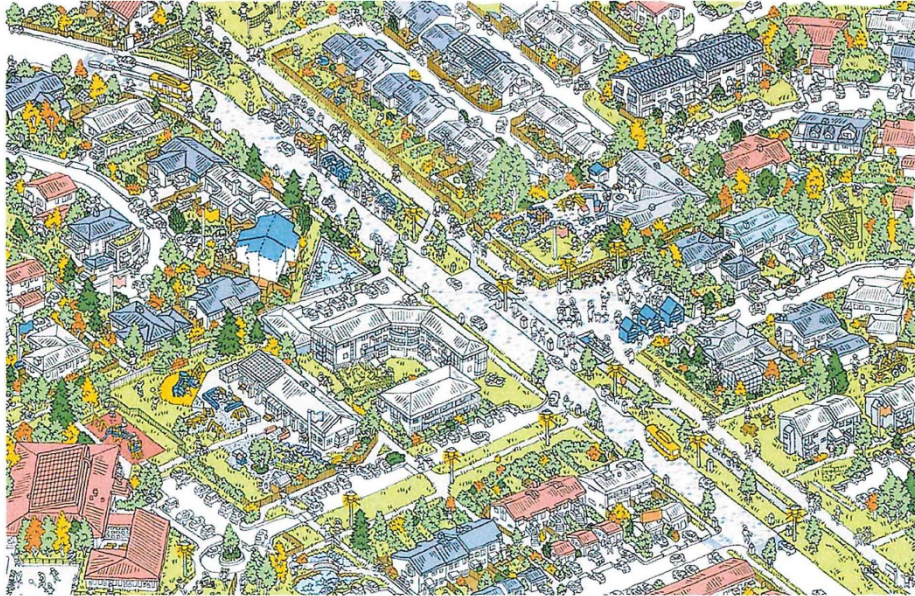
- BIRTINGAKVÍSL 3–9 – FJÖLBÝLISHÚS
- KYNNINGAR- OG SAMRÁÐSFERLI HVERFISSKIPULAGS
- GRENNARSTÖÐ VIÐ STRENG
- FJÖLGUN ÍBÚDA
- STÓRBÍLASTÆDI VIÐ STRAUM
- DEILIBÍLAR OG RAFHLEDSLUSTÖÐVAR VIÐ STRENG
- HLJÓÐVIST
- ÖNNUR ATRIÐI

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 skuggavarpum 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 Einarsson	
Margrét Klautanótt	
Bryndis Ólafsson	
Birkir Björnsson	
Linda Björnsdóttir	
Ólafur Einarsson	



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
Samuðlaug	
Ólafur W. Sigmundsson	
Eugubjörg Tamaradóttir	
Kalína Björnsdóttir	
Guðmundur Árnason	
Björg H. Sigmundsson	
Ólafur Magnússon	
Halldór Snjóvarsson	
Arnór G. Guðmundsson	
Ólafur R. Sæmundsson	
Pálmar Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Asta Katrín Hannúsdóttir	
ASLAKSKJEFERD	
Ólafur B. Sigmundsson	
Jóna Sigrún Sigmundsdóttir	
Valgerður Brög Hafsteinsdóttir	
Ólafur A. Jónsdóttir	
Guðbjörg J. Elísabet	
Baldur Jón Kristjánsson	
Ólafur Guðmundsson	
Sigrún A. Guðmundsdóttir	
Egill Ólafsson	
Ólafur Ólafsson	
Ólafur Jónsson	
Ólafur Sigmundsson	
Ólafur Sigmundsson	
Ólafur Sigmundsson	
Ólafur Sigmundsson	
Ólafur Sigmundsson	





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
Jónatan Grétarsson	
Sparri Þinglínsson	
Audur Adalind	
Egumlangur V. Sveinsson	
Hrefna Jensdóttir	
Anný Þórunnsson	
Ragnheiður Jónsson	
Diana Hilmarsson	
Einar Ragnarsson	
Jóhanna Úlfarsson	
Sigrún Arnfríðsdóttir	
ÞORSTEINN EINARSSON	
INGIBJÖRG HREIÐARSD.	
<hr/>	
Guðrún Beck	



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. Bréfritari 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 bréfritari 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 fjölbýlishús við Hraunbæ og/eða verslunarhús við Rofabæ og mögulegs rasks sem slíkar framkvæmdir gætu haft á næsta nágrenni.

Fjölgun íbúða án bílastæða

Telur bréfritari 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 hverfissskipulagi, 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 hverfissskipulags 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 hverfissskipulags 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 hverfisskipulaguppdrætti 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 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 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 aldursræðingar 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 þjónustuþætti 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 þéttingarmöguleikar 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. Þétting 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, smábúðir, 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 smábúða vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Slíkar tölur yrðu ekki bindandi en til viðmiðunar þegar lagt er mat á heildarþörf nýs íbúðarhúsnæðis. Í samhengi við fyrirliggjandi 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 fyrirliggjandi 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.

Hverfisskipulagsuppdrættir og skilmálamyndir í bók 2

Í bók 1 fyrir Ártúnsholt er hlutverk hverfisskipulagsuppdráttarins skýrt svo: „Afmörkun hverfis og skilmálaeininga innan þess.“ Af þessu má ráða að uppdrátturinn 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 hverfisskipulagsuppdrætti, eru undantekningar frá því, dæmi lóðin við Rofabæ 7–9. Ef reynir á slíkt misræmi vakna spurningar um hvort hverfisskipulagsuppdrátturinn eða viðkomandi skilmálamynd sé réttþærri.

Svar:

Í lagfærðu hverfisskipulagi hefur verið brugðist við þessum athugasemdum með því að laga til þennan texta svona:

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 staðsetning 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 baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.¹¹

Í sama kafla þar sem gildi hverfisskipulagsuppdráttar er skýrt er hlutverki uppdráttar sem birtast í hverri skilmálaeiningu lýst svona:

Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.¹²

Hverfisskipulagsuppdrættir 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 uppdráttum.

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, Hverfisskipulagsuppdráttur, 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 smábúðir.

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.

Smábúð

- Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smábúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smábúðir 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 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.

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 ónýtttra 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 ónýtttra 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 felld 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 uppgefna ónýtttra 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 kjöllurum, 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 kjöllurum 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 kjöllurum 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:

Fasteignaeygendur 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 úrgangslauna.

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 úrgangslaunir 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 úrgangslaunir 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 niðurgroffnum 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 náganna eða inni í húsnum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarp 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 viðbótarringarmagn 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 skólustarf. 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 og útferð 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 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.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni á eftirfarandi hátt:

Í leiðbeinigum um almenningsrými hefur verið bætt við sérstökum kafla um kyrrlát svæði þar sem m.a. er farið yfir skilgreiningu á hugtakinu kyrrlátt svæði og hvernig kyrrlátt svæði er skilgreint í reglugerð um kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir og ávinninginn af slíkum svæðum í borgarumhverfinu.³¹ Stuðst var við áðurnefnda reglugerð og útgefna leiðbeiningar Umhverfisstofnunar Evrópu (EEA) um kyrrlát svæði.³²

Í kafla 7 Skilgreiningar og Lykilhugtök í bók I hefur verið bætt við skilgreiningu á hugtakinu kyrrlátt svæði. Skilgreining byggir á áðurnefndri reglugerð og leiðbeiningum Umhverfisstofnunar Evrópu.

Í öllum þremur hverfum borgarhlutans hefur verið skilgreint kyrrlátt 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. Kyrrlát 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 kyrrlát 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 frárænni 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 leyfissskyld.“

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 leyfissskyld 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 feitletruð):

„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 leiðbeiningarþók um borgarbúskapur að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskapur. 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 borgarbúskapur 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 borgarbúskapur 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 borgarbúskapur. Í leiðbeiningu um borgarbúskapur 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. Vakinn 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 hönnunartönnu 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.