



Reykjavík 26.09.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

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

Hverfisskipulag, Árbær 7.3 Selás

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að hverfisskipulagi Árbæjar, hverfi 7.3 Selás dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 ásamt almennri greinargerð og stefnu dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 og skipulagsskilmálum dags. 14. desember 2018, br. 14. september 2019. Tillagan var auglýst frá 2. febrúar 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.

Vísað til borgarráðs

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

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga að hverfisskipulagi Árbæjar, hverfi 7.3 Selás dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 ásamt almennri greinargerð og stefnu dags. 14. desember 2018, br. 12. september 2019 og skipulagsskilmálum dags. 14. desember 2018, br. 14. september 2019, innkomin athugasemd, umsagnir: Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 20. mars 2019, Skipulagsstofnun dags. 29. mars 2019, Veitur dags. 22. mars 2019 skipulagsfulltrúa dags. 22. september 2019.

Bók 2

Selás

Skipulagsskilmálar







ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórnarskipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson verkefnisstjóri hverfisskipulags

Guðlaug Erna Jónsdóttir verkefnisstjóri

Jón Kjartan Ágústsson verkefnisstjóri

Ráðgjafar hverfisskipulags bloggarnúmer 7

Gylfi Guðjónsson Teiknistofa arkitekta

Jóhann Einar Jónsson Teiknistofa arkitekta

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir EFLA

Pétur Jónsson Landark

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Ox Collective grafísk hönnun

Rán Flygenring myndlist

Pétur Stefánsson teiknari

Trípólí Arkitektar myndefni

DLD - Dagný Land Design ehf myndefni

Búi Hrafn Jónuson hönnun og myndefni

Hulda Einarsdóttir umbrot og lokafrággangur

Særós Sigþórsdóttir umbrot og lokafrággangur

Ólafur Ingibergsson umbrot og lokafrággangur

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

7.3 Selás: Bók II

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

Hverfisskipulagsupprættir

- Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Stofnlagnir Veitna merktar inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Kyrrlát svæði merkt inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.

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

- 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

- Bætt við ákvæði um skuggavarp.

Yfirfærðar byggingarheimildir

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

Viðbótarbyggingarheimildir

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

Svalir og svalalokanir

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

Þakgerð og frágangur þaks

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

Kjallari

- Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

Niðurrif

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

Ósamþykktar framkvæmdir

- Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

Útfærsla lóða

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

Borgarbúskapur

- Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.

Hljóðvist

- Skilmáli fluttur úr yfirlokknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR

Meðhöndlun úrgangs

- Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir.
- 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 úrgangslausnir.
- Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpílata við sérbýli.
- Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja

Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Fornleifar

- Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.

Almenningssamgöngur

- Nýr skilmálaliður.

Bílastæði og innkeyrslur

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

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

7.3 Selás - Aðrar skilmálabreytingar

Skilmálaeining 7.3.10

Almenningsrými

- Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Hljóðvist

- Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Efnisyfirlit

KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.3.1	12	7.3.7	128	7.3.13	238
7.3.2	32	7.3.8	148		
7.3.3	50	7.3.9	166		
7.3.4	68	7.3.10	184		
7.3.5	88	7.3.11	200		
7.3.6	108	7.3.12	214		

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

Yfirlit

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

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

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

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

Mynd 1

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir 7.3 Selás.

Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrilátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalögötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustigar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur, minni byggingar, sjá skilmála
- II. Byggingarreitur, stærri byggingar, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Gröndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eda fegrin göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

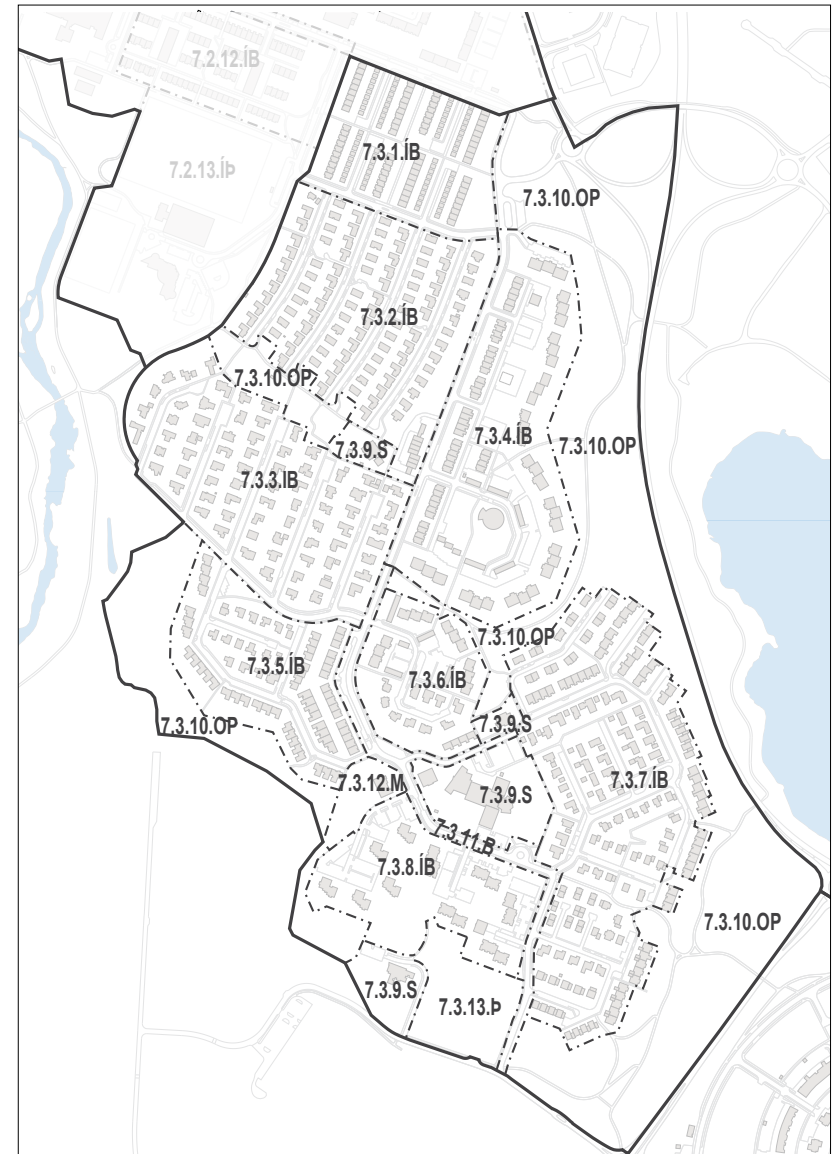


Skilmálaeiningar í Selási

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

Selási hefur verið skipt upp í þrettán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

7.3.1	Brautarás, Brúarás, Dísarás, Grundarás	Íbúðarbyggð	
7.3.2	Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás, Selásbraut 42-54 (sléttar tölur)	Íbúaðrbyggð	
7.3.3	Klapparás, Kleifarás, Lækjarás Malarás, Mýrarás	Íbúðarbyggð	
7.3.4	Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás	Íbúðarbyggð	
7.3.5	Vesturás, Suðurás	Íbúðarbyggð	
7.3.6	Skógarás, Viðarás 1-7 (oddatölur)	Íbúðarbyggð	
7.3.7	Viðarás 10-30 (sléttar tölur), Viðarás 19-101 (oddatölur), Þingás, Þverás	Íbúðarbyggð	
7.3.8	Vallarás, Víkurás, Vindás	Íbúðarbyggð	
7.3.9	Skólar og leikskólar	Samfélagsþjónusta	
7.3.10	Opin svæði í hverfinu	Allt hverfið	
7.3.11	Selásbraut	Borgargata	
7.3.12	Selásbraut 98	Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta	
7.3.13	Vindás–Brekknáás, þróunarsvæði	Íbúðarbyggð	Svæði utan hverfisskipulags

**Mynd 2**

7.3 Selás skiptistí 14 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.

Skilmálar í Selási

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:

SAMFÉLAG

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

Flokkun skilmála er í samræmi við *Gátlista um vistvæna byggð*, sjá fylgiskjal 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 skilmálaflokkum raðað þannig að fremst eru skilmálar um samfélag, þá koma skilmálar um mannvirki, sem er umfangsmikil flokkur skilmála en síðast eru skilmálar um náttúrvá.

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

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

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

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



7.3.1

Brautarás, Brúarás, Díсарás og Grundarás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.1 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er nyrst í Seláshverfi. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rofabæ úr norðri á tveimur stöðum og frá Hraunsási úr suðri, einnig á tveimur stöðum. Íbúðabyggðin raðast meðfram Brautarási, Brúarási, Díсарási og Grundarási, sem eru stuttar botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Byggðarmynstur einkennist af átta raðhúsallengjum á jafnmörgum lóðum við fjórar götur þar sem tveggja hæða raðhús standa inni á lóð og stakstæðar bílageymslur eru við götu. Í miðju skilmálaeiningarinnar er opið svæði með göngustígum og leiksvæðum sem liggur frá Fylkisvegi í vestri að Selásbraut. Göngustígur liggur einnig í gegnum eininguna frá norðri til suðurs. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi 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 sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.

- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og 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 7.3.1



Skilmálaeining-7.3.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.1. 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 7.3.1

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			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Raðhús, 74 íbúðir, með aukaíbúð, tvær hæðir með risþaki. Bílageymslur standa úti við götu. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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 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 skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

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
Grundarás 5	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 6	264 m ²	AN	H1,2	231 m ²	33 m ²
Grundarás 7	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 8	264 m ²	AN	H1,2	231 m ²	33 m ²
Grundarás 9	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 10	264 m ²	AN	H1,2	231 m ²	33 m ²
Grundarás 11	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 12	264 m ²	AN	H1,2	284 m ²	-20 m ²
Grundarás 13	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 14	264 m ²	AN	H1,2	231 m ²	33 m ²
Brautarás 7	264 m ²	AN	H1,2,68	213 m ²	51 m ²
Grundarás 15	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 16	264 m ²	AN	H1,2	231 m ²	33 m ²
Grundarás 17	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 18	264 m ²	AN	H1,2	231 m ²	33 m ²
Grundarás 19	264 m ²	AN	H1,2	253 m ²	11 m ²
Brautarás 8	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²
Brautarás 9	264 m ²	AN	H1,2,68	213 m ²	51 m ²
Brautarás 1	264 m ²	AN	H1,2,68	213 m ²	51 m ²
Brautarás 10	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²
Brautarás 11	264 m ²	AN	H1,2,68	213 m ²	51 m ²
Brautarás 12	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²
Brautarás 13	264 m ²	AN	H1,2,68	298 m ²	-34 m ²
Brautarás 5	264 m ²	AN	H1,2,68	213 m ²	51 m ²
Dísarás 13	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Dísarás 14	264 m ²	AN	H1,2	213 m ²	51 m ²
Dísarás 15	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Dísarás 16	264 m ²	AN	H1,2	213 m ²	51 m ²
Dísarás 17	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Dísarás 19	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Grundarás 1	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 2	264 m ²	AN	H1,2	284 m ²	-20 m ²
Grundarás 3	264 m ²	AN	H1,2	252 m ²	12 m ²
Grundarás 4	264 m ²	AN	H1,2	284 m ²	-20 m ²
Brautarás 6	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Brautarás 14	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²	Brúarás 16	264 m ²	AN	H1,2	268 m ²	-4 m ²
Brautarás 15	264 m ²	AN	H1,2,68	298 m ²	-34 m ²	Brúarás 17	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²
Brautarás 16	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²	Brúarás 19	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²
Brautarás 17	264 m ²	AN	H1,2,68	298 m ²	-34 m ²	Dísarás 1	264 m ²	AN	H1,2	338 m ²	-74 m ²
Brautarás 18	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²	Dísarás 2	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brautarás 19	264 m ²	AN	H1,2,68	298 m ²	-34 m ²	Brautarás 4	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²
Brautarás 2	264 m ²	AN	H1,2	218 m ²	46 m ²	Dísarás 3	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 1	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²	Dísarás 4	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 2	264 m ²	AN	H1,2	212 m ²	52 m ²	Dísarás 5	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 3	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²	Dísarás 6	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 4	264 m ²	AN	H1,2	209 m ²	55 m ²	Dísarás 7	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 5	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²	Dísarás 8	264 m ²	AN	H1,2	213 m ²	51 m ²
Brúarás 6	264 m ²	AN	H1,2	205 m ²	59 m ²	Dísarás 9	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 7	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²	Dísarás 10	264 m ²	AN	H1,2	300 m ²	-36 m ²
Brúarás 8	264 m ²	AN	H1,2	210 m ²	54 m ²	Dísarás 11	264 m ²	AN	H1,2	298 m ²	-34 m ²
Brúarás 9	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²	Dísarás 12	264 m ²	AN	H1,2	213 m ²	51 m ²
Brúarás 10	264 m ²	AN	H1,2	265 m ²	-1 m ²						
Brautarás 3	264 m ²	AN	H1,2,68	213 m ²	51 m ²						
Brúarás 11	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²						
Brúarás 12	264 m ²	AN	H1,2	265 m ²	-1 m ²						
Brúarás 13	264 m ²	AN	H1,2	250 m ²	14 m ²						
Brúarás 14	264 m ²	AN	H1,2	265 m ²	-1 m ²						
Brúarás 15	264 m ²	AN	H1,2	282 m ²	-18 m ²						

Útskýring

Brautarás 2–18 og 1–19, Dísarás 2–16 og 1–19, Grundarás 2–18 og 1–19

Raðhús á tveimur hæðum

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²

Útbygging, blómskáli, anddyri og þess háttar	30 m ²
Bílgeymslar fyrir 2 bifreiðar (6 x 7 m)	42 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	264 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Kjallari er leyfður þar sem landhalli gefur tilefni til (sbr. hæðarblað).

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 15–20 gráður.
- Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar.
- Þök bílskúra mega vera tengd saman yfir inngangi að húsunum, t.d. með rimlaþaki.

ANNAR

- Bílgeymslur skulu vera fyrir framan hvert hús, (sjá mæliblað). Heimilt er að byggja tvöfaldar bílgeymslur.
- Byggingarnefnd getur leyft minni háttar útbyggingar, s.s. blómskála, anddyri og þess háttar.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýtttrar heimildar.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.1

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
H2	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af íbúðarhverfi í Selási,	21. ágú 1970
H68	Suður- Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	24. jún 2011

Eldri byggingarreitir

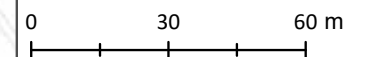
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás 7.3.1

Skýringar

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



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

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
Brautarás 10 12 14 16 18 2 4 6 8	3529	2376	0.67	1809	272	1.26	4457
- Brautarás 10 12 14 16 18 2 4 6 8				1809	272		
- Brautarás 6		264					
- Brautarás 8		264					
- Brautarás 10		264					
- Brautarás 12		264					
- Brautarás 14		264					
- Brautarás 16		264					
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Brautarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9	3921	2640	0.67	20010	3002	6.54	25652
- Brautarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9				20010	3002		
- Brautarás 5		264					
- Brautarás 7		264					
- Brautarás 9		264					
- Brautarás 1		264					
- Brautarás 11		264					
- Brautarás 13		264					
- Brautarás 15		264					
- Brautarás 17		264					
- Brautarás 19		264					
- Brautarás 3		264					
Brúarás 10 12 14 16 2 4 6 8	3137	2112	0.67	1608	242	1.26	3962
- Brúarás 10 12 14 16 2 4 6 8				1608	242		
- Brúarás 2		264					
- Brúarás 4		264					
- Brúarás 6		264					
- Brúarás 8		264					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Brúarás 10		264					
- Brúarás 12		264					
- Brúarás 14		264					
- Brúarás 16		264					
Brúarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9	3921	2640	0.67	20010	3002	6.54	25652
- Brúarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9				20010	3002		
- Brúarás 1		264					
- Brúarás 3		264					
- Brúarás 5		264					
- Brúarás 7		264					
- Brúarás 9		264					
- Brúarás 11		264					
- Brúarás 13		264					
- Brúarás 15		264					
- Brúarás 17		264					
- Brúarás 19		264					
Dírarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9	4681	2640	0.56	20010	3002	5.48	25652
- Dírarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9				20010	3002		
- Dírarás 13		264					
- Dírarás 15		264					
- Dírarás 17		264					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Dírarás 19		264					
- Dírarás 1		264					
- Dírarás 3		264					
- Dírarás 5		264					
- Dírarás 7		264					
- Dírarás 9		264					
- Dírarás 11		264					
Dírarás 10 12 14 16 2 4 6 8	3137	2112	0.67	1608	242	1.26	3962
- Dírarás 10 12 14 16 2 4 6 8				1608	242		
- Dírarás 14		264					
- Dírarás 16		264					
- Dírarás 2		264					
- Dírarás 4		264					
- Dírarás 6		264					
- Dírarás 8		264					
- Dírarás 10		264					
- Dírarás 12		264					
Grundarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9	3921	2640	0.67	20010	3002	6.54	25652
- Grundarás 1 11 13 15 17 19 3 5 7 9				20010	3002		
- Grundarás 1		264					
- Grundarás 3		264					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Grundarás 5		264					
- Grundarás 7		264					
- Grundarás 9		264					
- Grundarás 11		264					
- Grundarás 13		264					
- Grundarás 15		264					
- Grundarás 17		264					
- Grundarás 19		264					
Grundarás 10 12 14 16 18 2 4 6 8	4573	2376	0.51	1809	272	0.97	4457
- Grundarás 10 12 14 16 18 2 4 6 8				1809	272		
- Grundarás 2		264					
- Grundarás 4		264					
- Grundarás 6		264					
- Grundarás 8		264					
- Grundarás 10		264					
- Grundarás 12		264					
- Grundarás 14		264					
- Grundarás 16		264					
- Grundarás 18		264					

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 hversar 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 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 heimilár 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

– Kvistir eru heimilír 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.

– 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 aðalhúss skal vera 15–20 gráðu mænisþak. Ef önnur hæð er minni að flatamáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum en óheimilt er að skerða lögun á stöfnum húsa.

- Þak bílageymslu skal vera mænisþak og í samræmi við þakform húss. Þök bílgeymslu mega vera tengd saman yfir inngangi að húsi, t.d. með rimlapaki.

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 heilbrigðisettirlits.

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

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 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 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 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

- 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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

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

- 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 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

- 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
Brautarás 2	0	18	18	Brúarás 2	0	16	16
Brautarás 1	0	20	20	Dísarás 2	0	16	16

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Grundarás 1	0	20	20	Grundarás 2	0	18	18

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

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



7.3.2

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás og Selásbraut

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur norðarlega í hverfinu og afmarkast af Selásbraut í austri, Hraunsási í norðri, Fylkisvegi í vestri og opnu svæði í suðri. Aðkoma að skilmálaeiningunni, fyrir utan Selásbraut 42–54, er frá Hraunsási, en göturnar Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás og Heiðarás liggja frá norðri til suðurs út frá honum. Íbúðabyggðin raðast meðfram þessum götum sem eru botnlangagötur. Um er að ræða einbýlishús á tiltölulega stórum lóðum og leik- og dvalarsvæði á skilgreindum svæðum við göturnar. Við Selásbraut 42–54 eru tveggja hæða raðhús. Skilmálaeiningin byggðist upp frá áttunda og níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi er varða minni háttar stækkanir á byggingarreitum og heimild fyrir raðhús við Selásbraut 42–54.

Helstu áherslur

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

- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og 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 7.3.2



Skilmálaeining-7.3.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.2. 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 7.3.2

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

- Sérbýlishús með aukaíbúð.

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

- Einbýlishús. 104 íbúðir.

Selásbraut

- Raðhús með bílageymslu. 7 íbúðir. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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

Yfurfærsla byggingaheimilda

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

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Deildarás 1	288 m ²	AL	H1,2	276 m ²	12 m ²
Deildarás 2	340 m ²	AK	H3,4	170 m ²	170 m ²
Deildarás 3	288 m ²	AL	H3,4	279 m ²	9 m ²
Deildarás 4	340 m ²	AK	H3,4	338 m ²	2 m ²
Deildarás 5	288 m ²	AL	H3,4	278 m ²	10 m ²
Deildarás 6	340 m ²	AK	H3,4	274 m ²	66 m ²
Deildarás 7	288 m ²	AL	H3,4	269 m ²	19 m ²
Deildarás 8	340 m ²	AK	H3,4	338 m ²	2 m ²
Deildarás 9	288 m ²	AL	H3,4	253 m ²	35 m ²
Deildarás 10	340 m ²	AK	H3,4	332 m ²	8 m ²
Deildarás 11	288 m ²	AL	H3,4	270 m ²	18 m ²
Deildarás 12	340 m ²	AK	H3,4	332 m ²	8 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Deildarás 13	288 m ²	AL	H3,4	248 m ²	40 m ²
Deildarás 14	340 m ²	AK	H3,4	228 m ²	112 m ²
Deildarás 15	288 m ²	AL	H3,4	286 m ²	2 m ²
Deildarás 16	340 m ²	AK	H3,4	235 m ²	105 m ²
Deildarás 17	288 m ²	AL	H3,4	235 m ²	53 m ²
Deildarás 18	340 m ²	AK	H3,4	204 m ²	136 m ²
Deildarás 19	288 m ²	AL	H3,4	277 m ²	11 m ²
Deildarás 20	340 m ²	AK	H3,4	340 m ²	0 m ²
Deildarás 21	288 m ²	AL	H3,4	222 m ²	66 m ²
Deildarás 22	340 m ²	AK	H3,4	330 m ²	10 m ²
Deildarás 24	340 m ²	AK	H3,4	314 m ²	26 m ²
Eyktaás 1	288 m ²	AL	H3,4	291 m ²	-3 m ²
Eyktaás 2	340 m ²	AK	H3,4	326 m ²	14 m ²
Eyktaás 3	288 m ²	AL	H3,4	274 m ²	14 m ²
Eyktaás 4	340 m ²	AK	H3,4	330 m ²	10 m ²
Eyktaás 5	288 m ²	AL	H3,4	235 m ²	53 m ²
Eyktaás 6	340 m ²	AK	H3,4	267 m ²	73 m ²
Eyktaás 7	288 m ²	AL	H3,4	244 m ²	44 m ²
Eyktaás 8	340 m ²	AK	H3,4	295 m ²	45 m ²
Eyktaás 9	288 m ²	AL	H3,4	281 m ²	7 m ²
Eyktaás 10	340 m ²	AK	H3,4	293 m ²	47 m ²
Eyktaás 11	288 m ²	AL	H3,4	285 m ²	3 m ²
Eyktaás 12	340 m ²	AK	H3,4	299 m ²	41 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Eyktafás 13	288 m ²	AL	H3,4	278 m ²	10 m ²	Fjarðarás 11	288 m ²	AL	H3,4	277 m ²	11 m ²
Eyktafás 14	340 m ²	AK	H3,4	279 m ²	61 m ²	Fjarðarás 12	340 m ²	AK	H3,4	339 m ²	1 m ²
Eyktafás 15	288 m ²	AL	H3,4	270 m ²	18 m ²	Fjarðarás 13	288 m ²	AL	H3,4	275 m ²	13 m ²
Eyktafás 16	340 m ²	AK	H3,4	241 m ²	99 m ²	Fjarðarás 14	340 m ²	AK	H3,4	325 m ²	15 m ²
Eyktafás 17	288 m ²	AL	H3,4	274 m ²	14 m ²	Fjarðarás 15	288 m ²	AL	H3,4	276 m ²	12 m ²
Eyktafás 18	340 m ²	AK	H3,4	272 m ²	68 m ²	Fjarðarás 16	340 m ²	AK	H3,4	339 m ²	1 m ²
Eyktafás 19	288 m ²	AL	H3,4	279 m ²	9 m ²	Fjarðarás 17	288 m ²	AL	H3,4	279 m ²	9 m ²
Eyktafás 20	340 m ²	AK	H3,4	330 m ²	10 m ²	Fjarðarás 18	340 m ²	AK	H3,4	170 m ²	170 m ²
Eyktafás 21	288 m ²	AL	H3,4	275 m ²	13 m ²	Fjarðarás 19	288 m ²	AL	H3,4	279 m ²	9 m ²
Eyktafás 22	340 m ²	AK	H3,4	250 m ²	90 m ²	Fjarðarás 20	340 m ²	AK	H3,4	320 m ²	20 m ²
Eyktafás 23	288 m ²	AL	H3,4	280 m ²	8 m ²	Fjarðarás 21	288 m ²	AL	H3,4	258 m ²	30 m ²
Eyktafás 24	340 m ²	AK	H3,4	333 m ²	7 m ²	Fjarðarás 22	340 m ²	AK	H3,4	290 m ²	50 m ²
Eyktafás 26	340 m ²	AK	H3,4	323 m ²	17 m ²	Fjarðarás 23	288 m ²	AL	H3,4	287 m ²	1 m ²
Fjarðarás 1	288 m ²	AL	H3,4	277 m ²	11 m ²	Fjarðarás 24	340 m ²	AK	H3,4	327 m ²	13 m ²
Fjarðarás 2	340 m ²	AK	H3,4	340 m ²	0 m ²	Fjarðarás 25	288 m ²	AL	H3,4	260 m ²	28 m ²
Fjarðarás 3	288 m ²	AL	H3,4,5	287 m ²	1 m ²	Fjarðarás 26	340 m ²	AK	H3,4	254 m ²	86 m ²
Fjarðarás 4	340 m ²	AK	H3,4	232 m ²	108 m ²	Fjarðarás 27	288 m ²	AL	H3,4	281 m ²	7 m ²
Fjarðarás 5	288 m ²	AL	H3,4,69	279 m ²	9 m ²	Fjarðarás 28	340 m ²	AK	H3,4	265 m ²	75 m ²
Fjarðarás 6	340 m ²	AK	H3,4	341 m ²	-1 m ²	Heiðarás 1	313 m ²	AM	H3,4	330 m ²	-17 m ²
Fjarðarás 7	288 m ²	AL	H3,4	284 m ²	4 m ²	Heiðarás 2	340 m ²	AK	H3,4	263 m ²	77 m ²
Fjarðarás 8	340 m ²	AK	H3,4	333 m ²	7 m ²	Heiðarás 3	313 m ²	AM	H3,4	309 m ²	4 m ²
Fjarðarás 9	288 m ²	AL	H3,4	281 m ²	7 m ²	Heiðarás 4	340 m ²	AK	H3,4	263 m ²	77 m ²
Fjarðarás 10	340 m ²	AK	H3,4	342 m ²	-2 m ²	Heiðarás 5	313 m ²	AM	H3,4	279 m ²	34 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Heiðarás 6	340 m ²	AK	H3,4	250 m ²	90 m ²
Heiðarás 7	313 m ²	AM	H3,4	331 m ²	-18 m ²
Heiðarás 8	340 m ²	AK	H3,4	340 m ²	0 m ²
Heiðarás 9	313 m ²	AM	H3,4	272 m ²	41 m ²
Heiðarás 10	340 m ²	AK	H3,4	336 m ²	4 m ²
Heiðarás 11	313 m ²	AM	H3,4	237 m ²	76 m ²
Heiðarás 12	340 m ²	AK	H3,4	349 m ²	-9 m ²
Heiðarás 13	313 m ²	AM	H3,4,6	283 m ²	30 m ²
Heiðarás 14	340 m ²	AK	H3,4	341 m ²	-1 m ²
Heiðarás 15	313 m ²	AM	H3,4	303 m ²	10 m ²
Heiðarás 16	340 m ²	AK	H3,4	297 m ²	43 m ²
Heiðarás 17	313 m ²	AM	H3,4	347 m ²	-34 m ²
Heiðarás 18	340 m ²	AK	H3,4	326 m ²	14 m ²
Heiðarás 19	313 m ²	AM	H3,4	247 m ²	66 m ²
Heiðarás 20	340 m ²	AK	H3,4	333 m ²	7 m ²
Heiðarás 21	313 m ²	AM	H3,4	312 m ²	1 m ²
Heiðarás 22	340 m ²	AK	H3,4	285 m ²	55 m ²
Heiðarás 23	313 m ²	AM	H3,4	283 m ²	30 m ²
Heiðarás 24	340 m ²	AK	H3,4	341 m ²	-1 m ²
Heiðarás 25	313 m ²	AM	H3,4	335 m ²	-22 m ²
Heiðarás 26	340 m ²	AK	H3,4	352 m ²	-12 m ²
Heiðarás 27	313 m ²	AM	H3,4	289 m ²	24 m ²
Heiðarás 28	340 m ²	AK	H3,4	260 m ²	80 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Selásbraut 42, 42,44,46,48, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 50,52,54	1400.5 m ²	AJ	H3,60,7,8	1449 m ²	-48 m ²

AL Útskýring Deildarás 1–21, Eyktarás 1–23, Fjarðarás 1–27

Einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara eða neðri hæð

– Húsgerð A, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (16 × 9 m)	144 m ²
Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	144 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	288 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar ásamt kjallara eða neðri hæð.

ÞAKGERÐ

- Mænispak með 15° halla og mæni langsum yfir miðju aðalhúsi. Þakhalli álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs.
- Kvistir eru óheimilaðir en heimilt er að hafa glugga í þakfletinum.
- Mesta hæð á þaki er 4,2 metrar.
- Kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalla gefur tilefni til.

ANNAD

- Bifreiðageymslur skulu vera innbyggðar í húsunum fyrir eina til tvær bifreiðar.
- Heimilt er að byggja svalir allt að einn metra út fyrir byggingarreitinn. Þó ekki nær norðurmörkum lóðar en í þriggja metra fjarlægð frá þeim.
- Norðurveggurinn skal ávallt vera í lóðarmörkum, nema þar sem mæliblað sýnir annað, ná upp fyrir þak og vera 15–16 m að lengd og gluggalaus. Útloftun er óheimil í norðurvegg.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara/neðri hæðar.

Útskýring

Deildarás 2–24, Eyktarás 2–26, Fjarðarás 2–28, Heiðarás 2–28

Einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara eða neðri hæð

- Húsagerð B, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (16 × 9 m)	170 m ²
Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	170 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	340 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar vinkilhús.
- Kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Einhliða halli með 10 gráðu halla frá eða með norðurvegg og frá götuhlið.
- Mesta þakhæð er 4,2 m.

ANNAD

- Vinkilhús.

- Bifreiðageymslur skulu vera innbyggðar í húsunum fyrir eina til tvær bifreiðar.
- Heimilt er að byggja svalir allt að einn metra út fyrir byggingarreitinn. Þó ekki nær norðurmörkum lóðar en í þriggja metra fjarlægð frá þeim.
- Heimilt er að reisa skýli við inngang úr léttu efni allt að tveimur metrum út fyrir byggingarreit.
- Aðkomudyr mega ekki vera á norðurhlið húsa.
- Norðurveggurinn skal ávallt vera í lóðarmörkum nema þar sem mæliblað sýnir annað, ná upp fyrir þak og vera 15–16 m að lengd og gluggalaus. Útloftun er óheimil í norðurvegg.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara/neðri hæðar.

Útskýring

Heiðarás 1–27

Einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara eða neðri hæð

- Húsagerð C, samkvæmt eldra deiluskipulagi

Grunnflötur húss (16 × 9 m)	144 m ²
Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	144 m ²
Útbygging til suðurs	25 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	313 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar ásamt kjallara eða neðri hæð.
- Kjallari eða neðri hæð leyfilegt þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- 15° mænisþak og mænir langsum yfir miðju húsi á aðalhúsi, þakhalli álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs.

– Mesta hæð á þaki er 4,2 metrar.

ANNAD

- Bifreiðageymslur skulu vera innbyggðar í húsunum fyrir eina til tvær bifreiðar.
- Norðurveggurinn skal ávallt vera í lóðarmörkum nema þar sem mæliblað sýnir annað, ná upp fyrir þak og vera 15–16 m að lengd og gluggalaus. Útloftun er óheimil í norðurvegg.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara/neðri hæðar.

– Íbúðirnar voru upphaflega teiknaðar sem verslunarhúsnæði árið 1984 en húsnæðinu var breytt í raðhús 1993, sjá aðalteikningar.

AJ Útskýring Selásbraut 42–54

Raðhús á tveimur hæðum

Jarðhæð	621,2 m ²
Efri hæð	642,8 m ²
Bílgeymslur	136,5 m ²
	1.400,5
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

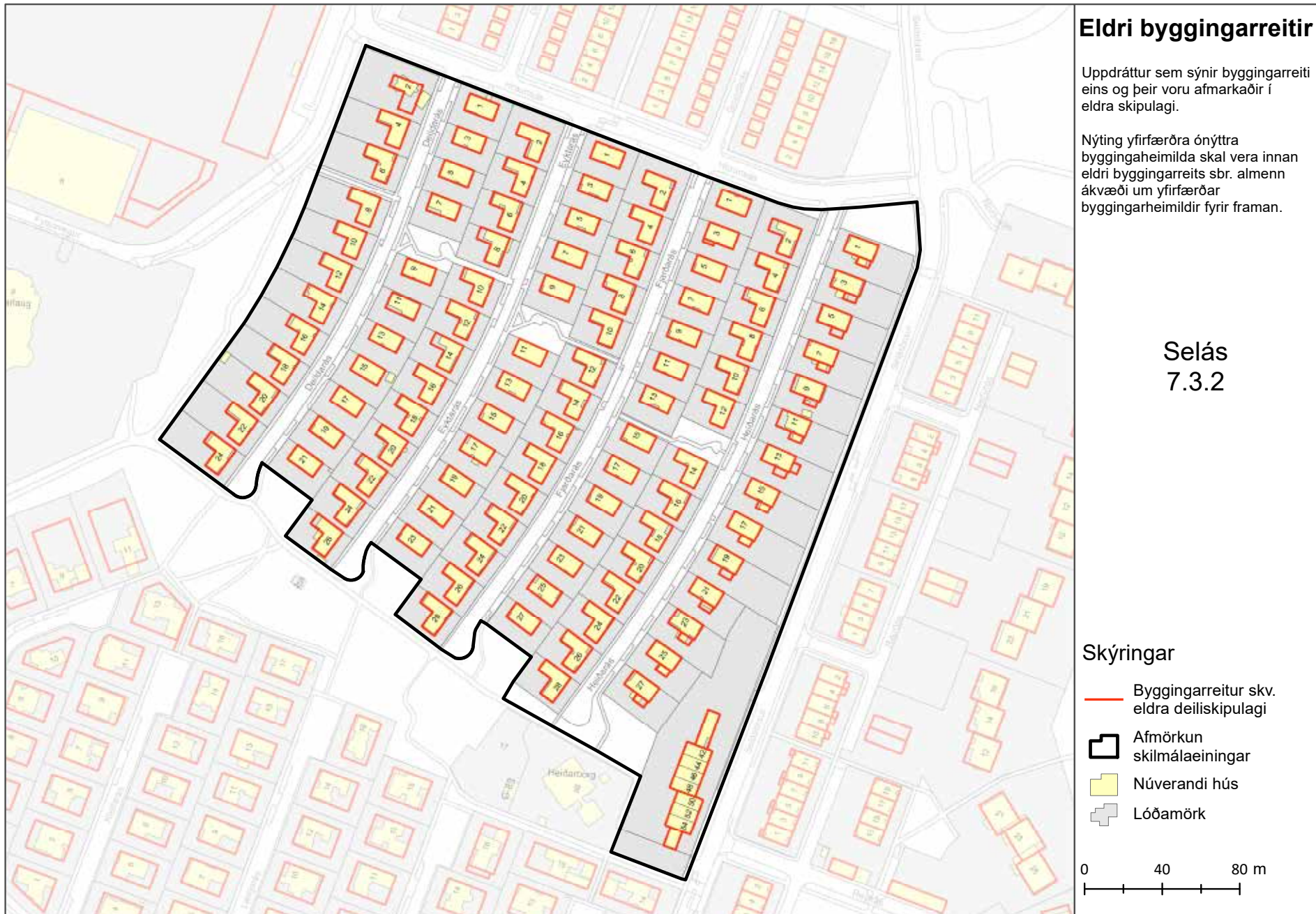
– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAD

– Sjö raðhús á tveimur hæðum, leyfilegt byggingarmagn samkvæmt deiluskipulagi er gefið fyrir allt raðhúsið í heild.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.2

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
H2	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af íbúðarhverfi í Selási,	21. ágú 1970
H3	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H4	Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af raðhúsahverfi í Selási,	2. ágú 1977
H5	Árbær - Selás, Skilmálar fyrir Selás, Raðhús austur, Brautarás, Brúarás, Dísarás, Grundarás	2. ágú 1977
H6	Árbær - Selás, Breyting á skilmálum Selás, raðhús vestur, raðhús austur	11. ágú 1977
H60	Selás, raðhúsabyggð, Mýrarás 12	20. jún 2007
H69	Suður-Selás, Suður Selás og Norðlingaholt	28. mar 2014
H7	Selás, Skilmálar fyrir Selás, Einbýlishús norður, Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás	9. maí 1978
H8	Selás, Skilmálar fyrir Selás, Einbýlishús suður, Klapparás, Kleifarás, Lækjarás, Malarás, Mýrarás	9. maí 1978



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.

PARHÚS OG RAÐHÚS

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

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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						
Deildarás 2	1097	340	0.30	40	6	0.35	386						
- Deildarás 2				40	6								
- Yfirfært		340											
Deildarás 4	780	340	0.43	40	6	0.49	386						
- Deildarás 4				40	6								
- Yfirfært		340											
Deildarás 6	780	340	0.43	40	6	0.49	386						
- Deildarás 6				40	6								
- Yfirfært		340											

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN						
Deildarás 8	764	340	0.44	40	6	0.50	386						
- Deildarás 8				40	6								
- Yfirfært		340											
Deildarás 10	737	340	0.46	40	6	0.52	386						
- Deildarás 10				40	6								
- Yfirfært		340											
Deildarás 12	738	340	0.46	40	6	0.52	386						
- Deildarás 12				40	6								
- Yfirfært		340											
Deildarás 1	604	288	0.47	40	6	0.55	334						
- Deildarás 1				40	6								
- Yfirfært		288											
Deildarás 3	532	288	0.54	40	6	0.62	334						
- Deildarás 3				40	6								
- Yfirfært		288											
Deildarás 5	532	288	0.54	40	6	0.62	334						
- Deildarás 5				40	6								
- Yfirfært		288											
Deildarás 7	532	288	0.54	40	6	0.62	334						
- Deildarás 7				40	6								
- Yfirfært		288											
Deildarás 9	552	288	0.52	40	6	0.60	334						
- Deildarás 9				40	6								

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		288						- Eyktarás 1				40	6		
Deildarás 11	552	288	0.52	40	6	0.60	334	- Yfirfært		288					
- Deildarás 11				40	6			Eyktarás 3	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Yfirfært		288						- Eyktarás 3				40	6		
Eyktarás 2	770	340	0.44	40	6	0.50	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 2				40	6			Eyktarás 5	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 5				40	6		
Eyktarás 4	554	340	0.61	40	6	0.69	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 4				40	6			Eyktarás 7	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 7				40	6		
Eyktarás 6	554	340	0.61	40	6	0.69	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 6				40	6			Eyktarás 9	544	288	0.52	40	6	0.61	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 9				40	6		
Eyktarás 8	548	340	0.62	40	6	0.70	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 8				40	6			Fjarðarás 2	770	340	0.44	40	6	0.50	386
- Yfirfært		340						- Fjarðarás 2				40	6		
Eyktarás 10	536	340	0.63	40	6	0.72	386	- Yfirfært		340					
- Eyktarás 10				40	6			Fjarðarás 4	551	340	0.61	40	6	0.70	386
- Yfirfært		340						- Fjarðarás 4				40	6		
Eyktarás 12	536	340	0.63	40	6	0.72	386	- Yfirfært		340					
- Eyktarás 12				40	6			Fjarðarás 6	551	340	0.61	40	6	0.70	386
- Yfirfært		340						- Fjarðarás 6				40	6		
Eyktarás 1	604	288	0.47	40	6	0.55	334	- Yfirfært		340					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Fjarðarás 8	549	340	0.61	40	6	0.70	386
- Fjarðarás 8				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 10	533	340	0.63	40	6	0.72	386
- Fjarðarás 10				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 12	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Fjarðarás 12				40	6		
- Yfirfært		340					
Deildarás 14	737	340	0.46	40	6	0.52	386
- Deildarás 14				40	6		
- Yfirfært		340					
Deildarás 16	738	340	0.46	40	6	0.52	386
- Deildarás 16				40	6		
- Yfirfært		340					
Deildarás 18	737	340	0.46	40	6	0.52	386
- Deildarás 18				40	6		
- Yfirfært		340					
Deildarás 20	777	340	0.43	40	6	0.49	386
- Deildarás 20				40	6		
- Yfirfært		340					
Deildarás 22	780	340	0.43	40	6	0.49	386
- Deildarás 22				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		340					
Deildarás 24	780	340	0.43	40	6	0.49	386
- Deildarás 24				40	6		
- Yfirfært		340					
Deildarás 13	552	288	0.52	40	6	0.60	334
- Deildarás 13				40	6		
- Yfirfært		288					
Deildarás 15	552	288	0.52	40	6	0.60	334
- Deildarás 15				40	6		
- Yfirfært		288					
Deildarás 17	552	288	0.52	40	6	0.60	334
- Deildarás 17				40	6		
- Yfirfært		288					
Deildarás 19	536	288	0.53	40	6	0.62	334
- Deildarás 19				40	6		
- Yfirfært		288					
Deildarás 21	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Deildarás 21				40	6		
- Yfirfært		288					
Eyktarás 14	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Eyktarás 14				40	6		
- Yfirfært		340					
Eyktarás 16	536	340	0.63	40	6	0.72	386

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Eyktarás 16				40	6			Eyktarás 15	549	288	0.52	40	6	0.60	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 15				40	6		
Eyktarás 18	536	340	0.63	40	6	0.72	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 18				40	6			Eyktarás 17	549	288	0.52	40	6	0.60	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 17				40	6		
Eyktarás 20	536	340	0.63	40	6	0.72	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 20				40	6			Eyktarás 19	549	288	0.52	40	6	0.60	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 19				40	6		
Eyktarás 22	553	340	0.61	40	6	0.69	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 22				40	6			Eyktarás 21	535	288	0.53	40	6	0.62	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 21				40	6		
Eyktarás 24	554	340	0.61	40	6	0.69	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 24				40	6			Eyktarás 23	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Yfirfært		340						- Eyktarás 23				40	6		
Eyktarás 26	554	340	0.61	40	6	0.69	386	- Yfirfært		288					
- Eyktarás 26				40	6			Fjarðarás 14	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Yfirfært		340						- Fjarðarás 14				40	6		
Eyktarás 11	549	288	0.52	40	6	0.60	334	- Yfirfært		340					
- Eyktarás 11				40	6			Fjarðarás 16	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Yfirfært		288						- Fjarðarás 16				40	6		
Eyktarás 13	549	288	0.52	40	6	0.60	334	- Yfirfært		340					
- Eyktarás 13				40	6			Fjarðarás 18	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Yfirfært		288						- Fjarðarás 18				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 20	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Fjarðarás 20				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 22	536	340	0.63	40	6	0.72	386
- Fjarðarás 22				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 24	550	340	0.61	40	6	0.70	386
- Fjarðarás 24				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 26	551	340	0.61	40	6	0.70	386
- Fjarðarás 26				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 28	551	340	0.61	40	6	0.70	386
- Fjarðarás 28				40	6		
- Yfirfært		340					
Fjarðarás 1	604	288	0.47	40	6	0.55	334
- Fjarðarás 1				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 3	518	288	0.55	40	6	0.64	334
- Fjarðarás 3				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 5	518	288	0.55	40	6	0.64	334

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Fjarðarás 5				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 7	518	288	0.55	40	6	0.64	334
- Fjarðarás 7				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 9	527	288	0.54	40	6	0.63	334
- Fjarðarás 9				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 11	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Fjarðarás 11				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 13	533	288	0.54	40	6	0.62	334
- Fjarðarás 13				40	6		
- Yfirfært		288					
Heiðarás 2	770	340	0.44	40	6	0.50	386
- Heiðarás 2				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 4	547	340	0.62	40	6	0.70	386
- Heiðarás 4				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 6	547	340	0.62	40	6	0.70	386
- Heiðarás 6				40	6		
- Yfirfært		340					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Heiðarás 10	533	340	0.63	40	6	0.72	386	- Yfirfært		313					
- Heiðarás 10				40	6			Heiðarás 13	874	313	0.35	40	6	0.41	359
- Yfirfært		340						- Heiðarás 13				40	6		
Heiðarás 12	533	340	0.63	40	6	0.72	386	- Yfirfært		313					
- Heiðarás 12				40	6			Heiðarás 15	913	313	0.34	40	6	0.39	359
- Yfirfært		340						- Heiðarás 15				40	6		
Heiðarás 1	880	313	0.35	40	6	0.40	359	- Yfirfært		313					
- Heiðarás 1				40	6			Heiðarás 17	965	313	0.32	40	6	0.37	359
- Yfirfært		313						- Heiðarás 17				40	6		
Heiðarás 3	809	313	0.38	40	6	0.44	359	- Yfirfært		313					
- Heiðarás 3				40	6			Heiðarás 19	1033	313	0.30	40	6	0.34	359
- Yfirfært		313						- Heiðarás 19				40	6		
Heiðarás 5	808	313	0.38	40	6	0.44	359	- Yfirfært		313					
- Heiðarás 5				40	6			Fjarðarás 15	534	288	0.53	40	6	0.62	334
- Yfirfært		313						- Fjarðarás 15				40	6		
Heiðarás 7	809	313	0.38	40	6	0.44	359	- Yfirfært		288					
- Heiðarás 7				40	6			Fjarðarás 17	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Yfirfært		313						- Fjarðarás 17				40	6		
Heiðarás 9	833	313	0.37	40	6	0.43	359	- Yfirfært		288					
- Heiðarás 9				40	6			Fjarðarás 19	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Yfirfært		313						- Fjarðarás 19				40	6		
Heiðarás 11	850	313	0.36	40	6	0.42	359	- Yfirfært		288					
- Heiðarás 11				40	6			Fjarðarás 21	532	288	0.54	40	6	0.62	334

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Fjarðarás 21				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 23	532	288	0.54	40	6	0.62	334
- Fjarðarás 23				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 25	521	288	0.55	40	6	0.64	334
- Fjarðarás 25				40	6		
- Yfirfært		288					
Fjarðarás 27	518	288	0.55	40	6	0.64	334
- Fjarðarás 27				40	6		
- Yfirfært		288					
Heiðarás 14	532	340	0.63	40	6	0.72	386
- Heiðarás 14				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 16	533	340	0.63	40	6	0.72	386
- Heiðarás 16				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 18	533	340	0.63	40	6	0.72	386
- Heiðarás 18				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 20	533	340	0.63	40	6	0.72	386
- Heiðarás 20				40	6		
- Yfirfært		340					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Heiðarás 22	533	340	0.63	40	6	0.72	386
- Heiðarás 22				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 24	540	340	0.62	40	6	0.71	386
- Heiðarás 24				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 26	547	340	0.62	40	6	0.70	386
- Heiðarás 26				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 28	547	340	0.62	40	6	0.70	386
- Heiðarás 28				40	6		
- Yfirfært		340					
Heiðarás 21	689	313	0.45	40	6	0.52	359
- Heiðarás 21				40	6		
- Yfirfært		313					
Heiðarás 23	754	313	0.41	40	6	0.47	359
- Heiðarás 23				40	6		
- Yfirfært		313					
Heiðarás 25	681	313	0.45	80	12	0.59	405
- Heiðarás 25				40	6		
- Heiðarás 25				40	6		
- Yfirfært		313					
Heiðarás 27	668	313	0.46	40	6	0.53	359

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Heiðarás 27				40	6		
- Yfirfært		313					
Selásbraut 42 42,44,46,48 44 46 48 50 50,52,54 52 54	4116	1400.5	0.34	1407	212	0.73	3019
- Selásbraut 42 42,44,46,48 44 46 48 50 50,52,54 52 54				1407	212		
- Selásbraut 42, 42,44,46,48, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 50,52,54		1400.5					

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færarlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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 hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götummyndir, 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 og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

- Á aðalhúsi skal vera 15° mænispak og mænir langsum yfir miðju húsi. Þakhalli álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs. Úthengi má minnst vera 60 cm og mest 90 cm út fyrir norðurvegg. Gluggar í þakfletinum eru heimilir.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Selásbraut

- Aðalhús skal hafa mænispak, 0–14°.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

-Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

-Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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 hreyfisetu.
- 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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum 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.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
- Raðhúsi við Selásbraut 42–54 fylgir kvöð um hljóðtálma við götu og/eða hljóðeinangrandi gler í gluggum.
- Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermendi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

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

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir 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

– 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
Deildarás 2	0	2	2	Deildarás 3	0	2	2
Deildarás 4	0	2	2	Deildarás 5	0	2	2
Deildarás 6	0	2	2	Deildarás 7	0	2	2
Deildarás 1	0	2	2	Deildarás 9	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Deildarás 11	0	2	2	Eyktarás 16	0	2	2
Eyktarás 2	0	2	2	Eyktarás 18	0	2	2
Eyktarás 4	0	2	2	Eyktarás 20	0	2	2
Eyktarás 6	0	2	2	Eyktarás 22	0	2	2
Eyktarás 8	0	2	2	Eyktarás 24	0	2	2
Eyktarás 10	0	2	2	Eyktarás 26	0	2	2
Eyktarás 12	0	2	2	Eyktarás 11	0	2	2
Eyktarás 1	0	2	2	Eyktarás 13	0	2	2
Eyktarás 3	0	2	2	Eyktarás 15	0	2	2
Eyktarás 5	0	2	2	Eyktarás 17	0	2	2
Eyktarás 7	0	2	2	Eyktarás 19	0	2	2
Eyktarás 9	0	2	2	Eyktarás 21	0	2	2
Fjarðarás 2	0	2	2	Eyktarás 23	0	2	2
Fjarðarás 4	0	2	2	Fjarðarás 14	0	2	2
Fjarðarás 6	0	2	2	Fjarðarás 16	0	2	2
Fjarðarás 8	0	2	2	Fjarðarás 18	0	2	2
Fjarðarás 10	0	2	2	Fjarðarás 20	0	2	2
Fjarðarás 12	0	2	2	Fjarðarás 22	0	2	2
Deildarás 13	0	2	2	Fjarðarás 24	0	2	2
Deildarás 15	0	2	2	Fjarðarás 26	0	2	2
Deildarás 17	0	2	2	Fjarðarás 28	0	2	2
Deildarás 19	0	2	2	Fjarðarás 1	0	2	2
Deildarás 21	0	2	2	Fjarðarás 3	0	2	2
Eyktarás 14	0	2	2	Fjarðarás 5	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Fjarðarás 7	0	2	2	Fjarðarás 15	0	2	2
Fjarðarás 9	0	2	2	Fjarðarás 17	0	2	2
Fjarðarás 11	0	2	2	Fjarðarás 19	0	2	2
Fjarðarás 13	0	2	2	Fjarðarás 21	0	2	2
Heiðarás 2	0	2	2	Fjarðarás 23	0	2	2
Heiðarás 4	0	2	2	Fjarðarás 25	0	2	2
Heiðarás 6	0	2	2	Fjarðarás 27	0	2	2
Heiðarás 8	0	2	2	Heiðarás 14	0	2	2
Heiðarás 10	0	2	2	Heiðarás 16	0	2	2
Heiðarás 12	0	2	2	Heiðarás 18	0	2	2
Heiðarás 1	0	2	2	Heiðarás 20	0	2	2
Heiðarás 3	0	2	2	Heiðarás 22	0	2	2
Heiðarás 5	0	2	2	Heiðarás 24	0	2	2
Heiðarás 7	0	2	2	Heiðarás 26	0	2	2
Heiðarás 9	0	2	2	Heiðarás 28	0	2	2
Heiðarás 11	0	2	2	Heiðarás 21	0	2	2
Heiðarás 13	0	2	2	Heiðarás 23	0	2	2
Heiðarás 15	0	2	2	Heiðarás 25	0	2	2
Heiðarás 17	0	2	2	Heiðarás 27	0	2	2
Heiðarás 19	0	2	2	Selásbraut 42	0	24	24

– Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbylíshúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- 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.



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.



7.3.3

Klappar-, Kleifar-, Lækjar-, Malar- og Mýrarás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur í halla frá Selásbraut að Elliðaárdal. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Sauðási en göturnar Klapparás, Kleifarás, Lækjarás, Malarás og Mýrarás liggja frá suðri til norðurs út frá Sauðási. Íbúðabyggðin, sem eingöngu inniheldur sérbýlishús, raðast meðfram þessum botnlangagötum. Byggðarmynstur einkennist af eins og tveggja hæða sérbýlishúsum á tiltölulega stórum lóðum. Norðan við eininguna er grænt beltí sem tilheyrir skilmálaeiningu 7.3.10, sem er opið svæði sem liggur frá Selásbraut að Elliðaárdal með leik- og dvalarsvæðum og hverfisgarði. Skilmálaeining 7.3.3 byggðist upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi er varðar minni háttar stækkun á byggingarreit á lóð.

Helstu áherslur

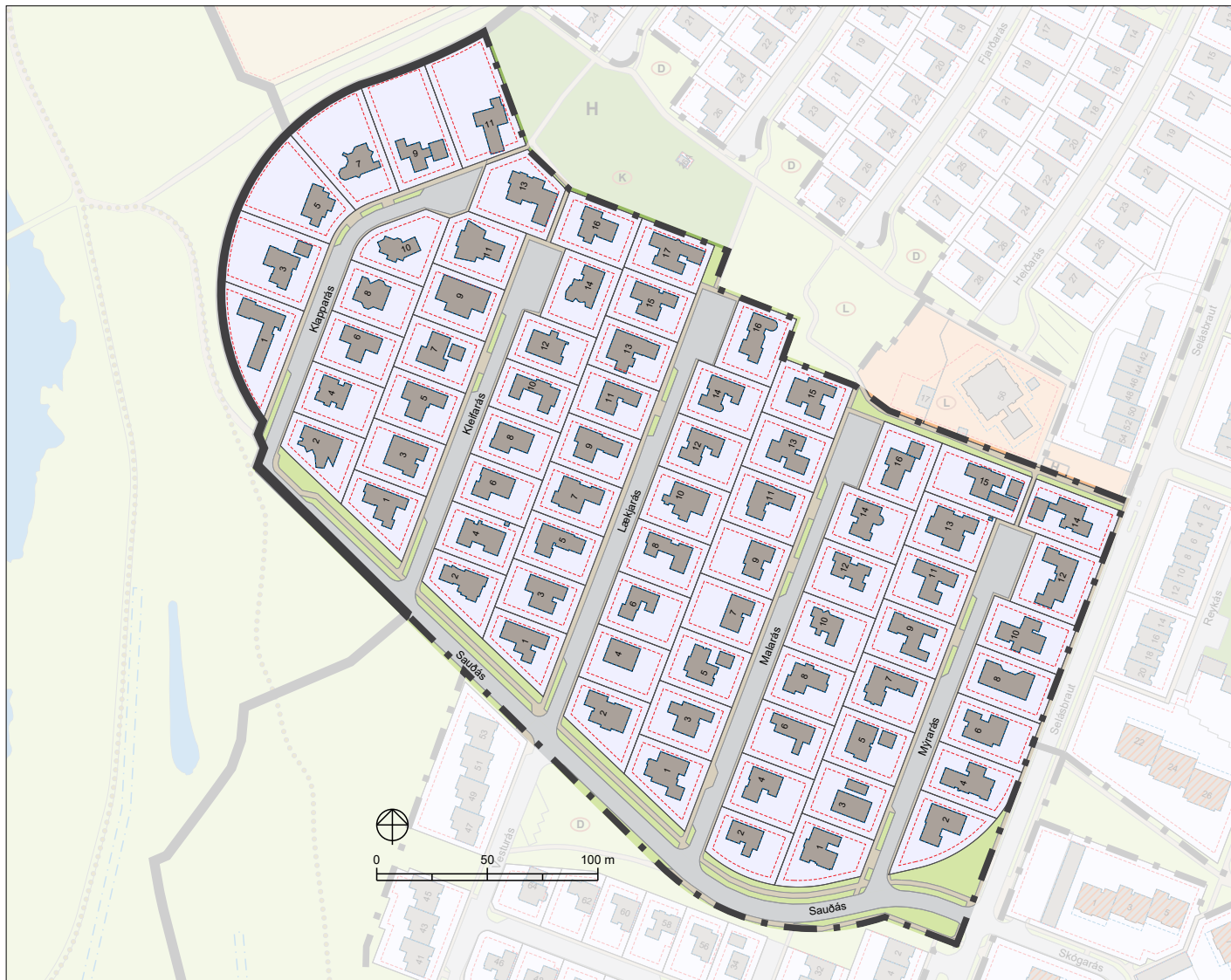
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi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

- 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 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 7.3.3



Skilmálaeining-7.3.3




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.3. 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 7.3.3

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			



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, ýmist á einni eða tveimur hæðum með með risþaki. Bílageymslur innbyggðar, samtengdar eða stakstæðar. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að 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
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
Klapparás 1	486 m ²	O	H9	486 m ²	0 m ²
Klapparás 2	399 m ²	O	H9	399 m ²	0 m ²
Klapparás 3	421 m ²	O	H9	421 m ²	0 m ²
Klapparás 4	309 m ²	O	H9	309 m ²	0 m ²
Klapparás 5	258 m ²	O	H9	258 m ²	0 m ²
Klapparás 6	339 m ²	O	H9	339 m ²	0 m ²
Klapparás 7	273 m ²	O	H9	273 m ²	0 m ²
Klapparás 8	320 m ²	O	H9	320 m ²	0 m ²
Klapparás 9	319 m ²	O	H9	319 m ²	0 m ²
Klapparás 10	300 m ²	O	H9	300 m ²	0 m ²
Klapparás 11	143 m ²	O	H9	143 m ²	0 m ²
Kleifarás 1	307 m ²	O	H9	307 m ²	0 m ²
Kleifarás 2	306 m ²	O	H9	306 m ²	0 m ²
Kleifarás 3	340 m ²	O	H9	340 m ²	0 m ²
Kleifarás 4	413 m ²	O	H9	413 m ²	0 m ²
Kleifarás 5	412 m ²	O	H9	412 m ²	0 m ²
Kleifarás 6	369 m ²	O	H9	369 m ²	0 m ²
Kleifarás 7	378 m ²	O	H9	378 m ²	0 m ²
Kleifarás 8	280 m ²	O	H9	280 m ²	0 m ²
Kleifarás 9	404 m ²	O	H9	404 m ²	0 m ²
Kleifarás 10	360 m ²	O	H9	360 m ²	0 m ²
Kleifarás 11	432 m ²	O	H9	432 m ²	0 m ²
Kleifarás 12	272 m ²	O	H9	272 m ²	0 m ²
Kleifarás 13	447 m ²	O	H9	447 m ²	0 m ²
Kleifarás 14	328 m ²	O	H9	328 m ²	0 m ²
Kleifarás 16	371 m ²	O	H9	371 m ²	0 m ²
Lækjarás 1	269 m ²	O	H9	269 m ²	0 m ²
Lækjarás 2	425 m ²	O	H9	425 m ²	0 m ²
Lækjarás 3	192 m ²	O	H9	192 m ²	0 m ²
Lækjarás 4	307 m ²	O	H9	307 m ²	0 m ²
Lækjarás 5	394 m ²	O	H9	394 m ²	0 m ²
Lækjarás 6	307 m ²	O	H9	307 m ²	0 m ²
Lækjarás 7	424 m ²	O	H9	424 m ²	0 m ²
Lækjarás 8	368 m ²	O	H9	368 m ²	0 m ²
Lækjarás 9	400 m ²	O	H9	400 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Lækjarás 10	429.2 m ²	O	H9	429.2 m ²	0 m ²	Malarás 16	323 m ²	O	H9	323 m ²	0 m ²
Lækjarás 11	330 m ²	O	H9	330 m ²	0 m ²	Mýrarás 1	209 m ²	O	H9	209 m ²	0 m ²
Lækjarás 12	371 m ²	O	H9	371 m ²	0 m ²	Mýrarás 2	223 m ²	O	H9	223 m ²	0 m ²
Lækjarás 13	229 m ²	O	H9	229 m ²	0 m ²	Mýrarás 3	221 m ²	O	H9	221 m ²	0 m ²
Lækjarás 14	325 m ²	O	H9	325 m ²	0 m ²	Mýrarás 4	224 m ²	O	H9	224 m ²	0 m ²
Lækjarás 15	200 m ²	O	H9	200 m ²	0 m ²	Mýrarás 5	295 m ²	O	H9	295 m ²	0 m ²
Lækjarás 16	390 m ²	O	H9	390 m ²	0 m ²	Mýrarás 6	218 m ²	O	H9	218 m ²	0 m ²
Lækjarás 17	244 m ²	O	H9	244 m ²	0 m ²	Mýrarás 7	225 m ²	O	H9	225 m ²	0 m ²
Malarás 1	356 m ²	O	H9	356 m ²	0 m ²	Mýrarás 8	244 m ²	O	H9	244 m ²	0 m ²
Malarás 2	281 m ²	O	H9	281 m ²	0 m ²	Mýrarás 9	324 m ²	O	H9	324 m ²	0 m ²
Malarás 3	292 m ²	O	H9	292 m ²	0 m ²	Mýrarás 10	220 m ²	O	H9	220 m ²	0 m ²
Malarás 4	345 m ²	O	H9	345 m ²	0 m ²	Mýrarás 11	328 m ²	O	H9	328 m ²	0 m ²
Malarás 5	331 m ²	O	H9	331 m ²	0 m ²	Mýrarás 12	256 m ²	O	H1,9	256 m ²	0 m ²
Malarás 6	333 m ²	O	H9	333 m ²	0 m ²	Mýrarás 13	445 m ²	O	H9	445 m ²	0 m ²
Malarás 7	225 m ²	O	H9	225 m ²	0 m ²	Mýrarás 14	235 m ²	O	H9	235 m ²	0 m ²
Malarás 8	318 m ²	O	H9	318 m ²	0 m ²	Mýrarás 15	411 m ²	O	H9	411 m ²	0 m ²
Malarás 9	306 m ²	O	H9	306 m ²	0 m ²						
Malarás 10	232 m ²	O	H9	232 m ²	0 m ²						
Malarás 11	416 m ²	O	H9	416 m ²	0 m ²						
Malarás 12	333 m ²	O	H9	333 m ²	0 m ²						
Malarás 13	320 m ²	O	H9	320 m ²	0 m ²						
Malarás 14	350 m ²	O	H9	350 m ²	0 m ²						
Malarás 15	344 m ²	O	H9	344 m ²	0 m ²						



Útskýring

**Klapparás 1–11, Kleifarás 1–16, Lækjarás 1–17, Malarás 1–16,
Mýrarás 1–15**

Einbýlishús á einni hæð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Leyfilegt er að hafa kjallara eða neðri hæð þar sem aðstæður gefa tilefni til.

ANNAÐ

- Í gildi er skipulag fyrir Selás, samþ. 6. 12. 1983. Í því skipulagi er heimilað byggingarmagn ekki skilgreint fyrir skilmálaeiningu 7.3.3 heldur voru teikningar fyrst kynntar skipulagshöfundum og svo samþykktar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykta aðaluppdrætti.
- Engar stærðir á byggingum koma fram á mæli- og hæðarblöðum. Fyrirspurnarteikningar voru lagðar fram til skipulagshöfunda áður en byggingarnefndarteikningum var skilað inn.
- Húsgerð frjáls nema mæli- og hæðablöð gefi annað til kynna.
- Tvöfaldar bílgeymslur í húsum, eða áfastar þeim.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.3

H1	Árbær – Selás, Heildarskipulag	21. ágú 1970
H9	Suður-Selás, Skilmálar fyrir Selás, verslunarlóð við Selásbraut	15. jan 1979



7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

EINBÝLISHÚS

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

➤ [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	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
Klapparás 7	1507	273	0.18	40	6	0.21	319
- Klapparás 7				40	6		
- Yfirfært		273					
Klapparás 9	1586	319	0.20	40	6	0.23	365
- Klapparás 9				40	6		
- Yfirfært		319					
Klapparás 11	1610	143	0.08	40	6	0.11	189
- Klapparás 11				40	6		
- Yfirfært		143					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Klapparás 1	1350	486	0.36	40	6	0.39	532
- Klapparás 1				40	6		
- Yfirfært		486					
Klapparás 3	1418	421	0.29	40	6	0.32	467
- Klapparás 3				40	6		
- Yfirfært		421					
Klapparás 5	1405	258	0.18	40	6	0.21	304
- Klapparás 5				40	6		
- Yfirfært		258					
Klapparás 2	845	399	0.47	40	6	0.52	445
- Klapparás 2				40	6		
- Yfirfært		399					
Klapparás 4	858	309	0.36	40	6	0.41	355
- Klapparás 4				40	6		
- Yfirfært		309					
Klapparás 6	858	339	0.39	40	6	0.44	385
- Klapparás 6				40	6		
- Yfirfært		339					
Klapparás 8	858	320	0.37	40	6	0.42	366
- Klapparás 8				40	6		
- Yfirfært		320					
Klapparás 10	914	300	0.32	40	6	0.37	346
- Klapparás 10				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		300						- Kleifarás 10				40	6		
Kleifarás 1	845	307	0.36	40	6	0.41	353	- Yfirfært		360					
- Kleifarás 1				40	6			Kleifarás 12	806	272	0.33	40	6	0.39	318
- Yfirfært		307						- Kleifarás 12				40	6		
Kleifarás 3	876	340	0.38	40	6	0.44	386	- Yfirfært		272					
- Kleifarás 3				40	6			Kleifarás 14	908	328	0.36	40	6	0.41	374
- Yfirfært		340						- Kleifarás 14				40	6		
Kleifarás 5	876	412	0.47	40	6	0.52	458	- Yfirfært		328					
- Kleifarás 5				40	6			Kleifarás 16	875	371	0.42	40	6	0.47	417
- Yfirfært		412						- Kleifarás 16				40	6		
Kleifarás 7	876	378	0.43	40	6	0.48	424	- Yfirfært		371					
- Kleifarás 7				40	6			Lækjarás 9	823	400	0.48	40	6	0.54	446
- Yfirfært		378						- Lækjarás 9				40	6		
Kleifarás 9	876	404	0.46	40	6	0.51	450	- Yfirfært		400					
- Kleifarás 9				40	6			Lækjarás 11	823	330	0.40	40	6	0.45	376
- Yfirfært		404						- Lækjarás 11				40	6		
Kleifarás 11	943	432	0.45	40	6	0.50	478	- Yfirfært		330					
- Kleifarás 11				40	6			Lækjarás 13	823	229	0.27	40	6	0.33	275
- Yfirfært		432						- Lækjarás 13				40	6		
Kleifarás 13	1126	447	0.39	40	6	0.43	493	- Yfirfært		229					
- Kleifarás 13				40	6			Lækjarás 15	823	200	0.24	40	6	0.29	246
- Yfirfært		447						- Lækjarás 15				40	6		
Kleifarás 10	806	360	0.44	40	6	0.50	406	- Yfirfært		200					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Lækjarás 17	823	244	0.29	40	6	0.35	290
- Lækjarás 17				40	6		
- Yfirfært		244					
Kleifarás 2	813	306	0.37	40	6	0.43	352
- Kleifarás 2				40	6		
- Yfirfært		306					
Kleifarás 4	806	413	0.51	40	6	0.56	459
- Kleifarás 4				40	6		
- Yfirfært		413					
Kleifarás 6	805	369	0.45	40	6	0.51	415
- Kleifarás 6				40	6		
- Yfirfært		369					
Kleifarás 8	805	280	0.34	40	6	0.40	326
- Kleifarás 8				40	6		
- Yfirfært		280					
Lækjarás 1	804	269	0.33	40	6	0.39	315
- Lækjarás 1				40	6		
- Yfirfært		269					
Lækjarás 3	823	192	0.23	40	6	0.28	238
- Lækjarás 3				40	6		
- Yfirfært		192					
Lækjarás 5	823	394	0.47	40	6	0.53	440
- Lækjarás 5				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		394					
Lækjarás 7	823	424	0.51	40	6	0.57	470
- Lækjarás 7				40	6		
- Yfirfært		424					
Lækjarás 10	893	429.2	0.48	40	6	0.53	476
- Lækjarás 10				40	6		
- Yfirfært		429.2					
Lækjarás 12	893	371	0.41	40	6	0.46	417
- Lækjarás 12				40	6		
- Yfirfært		371					
Lækjarás 14	893	325	0.36	40	6	0.41	371
- Lækjarás 14				40	6		
- Yfirfært		325					
Lækjarás 16	908	390	0.42	40	6	0.48	436
- Lækjarás 16				40	6		
- Yfirfært		390					
Malarás 9	910	306	0.33	40	6	0.38	352
- Malarás 9				40	6		
- Yfirfært		306					
Malarás 11	911	416	0.45	40	6	0.50	462
- Malarás 11				40	6		
- Yfirfært		416					
Malarás 13	911	320	0.35	40	6	0.40	366

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Malarás 13				40	6			Mýrarás 13	911	445	0.48	40	6	0.53	491
- Yfirfært		320						- Mýrarás 13				40	6		
Malarás 15	911	344	0.37	40	6	0.42	390	- Yfirfært		445					
- Malarás 15				40	6			Mýrarás 15	1001	411	0.41	40	6	0.45	457
- Yfirfært		344						- Mýrarás 15				40	6		
Malarás 10	911	232	0.25	40	6	0.30	278	- Yfirfært		411					
- Malarás 10				40	6			Mýrarás 2	954	223	0.23	40	6	0.28	269
- Yfirfært		232						- Mýrarás 2				40	6		
Malarás 12	911	333	0.36	40	6	0.41	379	- Yfirfært		223					
- Malarás 12				40	6			Mýrarás 4	920	224	0.24	40	6	0.29	270
- Yfirfært		333						- Mýrarás 4				40	6		
Malarás 14	911	350	0.38	40	6	0.43	396	- Yfirfært		224					
- Malarás 14				40	6			Mýrarás 6	941	218	0.23	40	6	0.28	264
- Yfirfært		350						- Mýrarás 6				40	6		
Malarás 16	924	323	0.34	40	6	0.39	369	- Yfirfært		218					
- Malarás 16				40	6			Mýrarás 8	941	244	0.25	40	6	0.30	290
- Yfirfært		323						- Mýrarás 8				40	6		
Mýrarás 9	911	324	0.35	40	6	0.40	370	- Yfirfært		244					
- Mýrarás 9				40	6			Mýrarás 10	940	220	0.23	40	6	0.28	266
- Yfirfært		324						- Mýrarás 10				40	6		
Mýrarás 11	911	328	0.36	40	6	0.41	374	- Yfirfært		220					
- Mýrarás 11				40	6			Mýrarás 12	1073	256	0.23	40	6	0.28	302
- Yfirfært		328						- Mýrarás 12				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		256					
Mýrarás 14	944	235	0.24	40	6	0.29	281
- Mýrarás 14				40	6		
- Yfirfært		235					
Lækjarás 2	929	425	0.45	40	6	0.50	471
- Lækjarás 2				40	6		
- Yfirfært		425					
Lækjarás 4	893	307	0.34	40	6	0.39	353
- Lækjarás 4				40	6		
- Yfirfært		307					
Lækjarás 6	893	307	0.34	40	6	0.39	353
- Lækjarás 6				40	6		
- Yfirfært		307					
Lækjarás 8	893	368	0.41	40	6	0.46	414
- Lækjarás 8				40	6		
- Yfirfært		368					
Malarás 1	933	356	0.38	40	6	0.43	402
- Malarás 1				40	6		
- Yfirfært		356					
Malarás 3	911	292	0.32	40	6	0.37	338
- Malarás 3				40	6		
- Yfirfært		292					
Malarás 5	911	331	0.36	40	6	0.41	377

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Malarás 5				40	6		
- Yfirfært		331					
Malarás 7	910	225	0.24	40	6	0.29	271
- Malarás 7				40	6		
- Yfirfært		225					
Malarás 2	870	281	0.32	40	6	0.37	327
- Malarás 2				40	6		
- Yfirfært		281					
Malarás 4	910	345	0.37	40	6	0.42	391
- Malarás 4				40	6		
- Yfirfært		345					
Malarás 6	910	333	0.36	40	6	0.41	379
- Malarás 6				40	6		
- Yfirfært		333					
Malarás 8	911	318	0.34	40	6	0.39	364
- Malarás 8				40	6		
- Yfirfært		318					
Mýrarás 1	970	209	0.21	40	6	0.26	255
- Mýrarás 1				40	6		
- Yfirfært		209					
Mýrarás 3	911	221	0.24	40	6	0.29	267
- Mýrarás 3				40	6		
- Yfirfært		221					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Mýrarás 5	911	295	0.32	40	6	0.37	341
- Mýrarás 5				40	6		
- Yfirfært		295					
Mýrarás 7	911	225	0.24	40	6	0.29	271
- Mýrarás 7				40	6		
- Yfirfært		225					

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 hvarrar 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 rúmí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu stærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- 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 skipulagsyfivalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- [Þakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

- [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

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

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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 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. Ljósivist

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri 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.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
- Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermandi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

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



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

27. Rafhleðslustæði

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

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Klapparás 1	0	2	2	Klapparás 6	0	2	2
Klapparás 3	0	2	2	Klapparás 8	0	2	2
Klapparás 2	0	2	2	Klapparás 10	0	2	2
Klapparás 4	0	2	2	Kleifarás 1	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Kleifarás 3	0	2	2	Lækjarás 12	0	2	2
Kleifarás 5	0	2	2	Lækjarás 14	0	2	2
Kleifarás 7	0	2	2	Lækjarás 16	0	2	2
Kleifarás 9	0	2	2	Malarás 9	0	2	2
Kleifarás 11	0	2	2	Malarás 11	0	2	2
Kleifarás 13	0	2	2	Malarás 13	0	2	2
Kleifarás 10	0	2	2	Malarás 15	0	2	2
Kleifarás 12	0	2	2	Malarás 10	0	2	2
Kleifarás 14	0	2	2	Malarás 12	0	2	2
Kleifarás 16	0	2	2	Malarás 14	0	2	2
Lækjarás 9	0	2	2	Malarás 16	0	2	2
Lækjarás 11	0	2	2	Mýrarás 9	0	2	2
Lækjarás 13	0	2	2	Mýrarás 11	0	2	2
Lækjarás 15	0	2	2	Mýrarás 13	0	2	2
Lækjarás 17	0	2	2	Mýrarás 15	0	2	2
Kleifarás 2	0	2	2	Mýrarás 2	0	2	2
Kleifarás 4	0	2	2	Mýrarás 4	0	2	2
Kleifarás 6	0	2	2	Mýrarás 6	0	2	2
Kleifarás 8	0	2	2	Mýrarás 8	0	2	2
Lækjarás 1	0	2	2	Mýrarás 10	0	2	2
Lækjarás 3	0	2	2	Mýrarás 12	0	2	2
Lækjarás 5	0	2	2	Mýrarás 14	0	2	2
Lækjarás 7	0	2	2	Lækjarás 2	0	2	2
Lækjarás 10	0	2	2	Lækjarás 4	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Lækjarás 6	0	2	2	Malarás 4	0	2	2
Lækjarás 8	0	2	2	Malarás 6	0	2	2
Malarás 1	0	2	2	Malarás 8	0	2	2
Malarás 3	0	2	2	Mýrarás 1	0	2	2
Malarás 5	0	2	2	Mýrarás 3	0	2	2
Malarás 7	0	2	2	Mýrarás 5	0	2	2
Malarás 2	0	2	2	Mýrarás 7	0	2	2

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

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.



7.3.4

Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.4 er íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast og nyrst í hverfinu. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Reykás, Rauðás, Næfurás og Norðurás. Íbúðabyggðin er blanda af raðhúsum og fjölbýlishúsum sem raðast meðfram botnlangagötum. Í skilmálaeiningunni er blandað saman tveggja hæða raðhúsum og tveggja og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Á háásnum eru 11 fjölbýlishús sem skýla byggðinni fyrir austanáttum. Vestast eru raðhús sem liggja meðfram Selásbraut. Milli raðhúsa og fjölbýlishúsa eru garðar, bifreiðastæði og sambyggðar bílgeymslur. Leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnanvert í henni er veitumannvirki í hverfisgarði. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi er varðar minni háttar stækkanir á byggingarreitum á 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.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.

- Heimilað verður að byggja sorpskýli, 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 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 7.3.4



Skilmálaeining-7.3.4




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.4. 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 7.3.4

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.

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Norðurás, Næfurás (10–14 sléttar tölur, 13–17 oddatölur), Rauðás (12–16

sléttar tölur, 19–23 oddatölur), Reykás (22–26 sléttar tölur, 21–49

oddatölur)

- Fjölbýlishús. Þrjú stigagangar í hverju húsi. 11 hús. Samtals 192 íbúðir.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumur fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur), Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10

sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)

- Raðhús. 4–6 hús saman á hverri lóð. 9 raðhúslóðir með alls 44 íbúðum. Innbyggður bílskúr.
- Heimilt er að fjölga íbúðum, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða.

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 sérþýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- 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 skilmálaliði 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 aðaltekningum.
- 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.

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.
- Á miðsvæði skilmálaeiningarinnar er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðanna skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundiðju fyrir hverfisbúa.



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.

Yfurfærsla byggingaheimilda

	Y	Ú	H	B	Ó
Y Yfurfært byggingarmagn (m ²) úr eldra deiliskipulagi					
Ú Útskýring – útlistun á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu					
H Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast					
B Brúttóflatarmál (m ²) núverandi byggingar					
Ó Ónýtt byggingarmagn (m ²) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi					
Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Norðurás 2, 4, 6	2586 m ²	N	H11,12	2586 m ²	0 m ²
Næfurás 1	233.24 m ²	AH	H11,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 2	233.24 m ²	AH	H11,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 3	233.24 m ²	AH	H11,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 4	233.24 m ²	AH	H11,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 5	233.24 m ²	AH	H11,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 6	233.24 m ²	AH	H11,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 7	233.24 m ²	AH	H11,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 8	233.24 m ²	AH	H11,12	187 m ²	47 m ²
Næfurás 9	233.24 m ²	AH	H11,12	252 m ²	-18 m ²
Næfurás 10, 12, 14	2438 m ²	N	H11,12	2438 m ²	0 m ²
Næfurás 11	233.24 m ²	AH	H11,12	219 m ²	15 m ²
Næfurás 13, 15, 17, 13,15,17	2239 m ²	N	H11,12	2239 m ²	0 m ²
Rauðás 1	226.4 m ²	AI	H11,12	196 m ²	31 m ²
Rauðás 2	226.4 m ²	AI	H11,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 3	226.4 m ²	AI	H11,12	212 m ²	15 m ²
Rauðás 4	226.4 m ²	AI	H11,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 5	226.4 m ²	AI	H11,12	196 m ²	31 m ²
Rauðás 6	226.4 m ²	AI	H11,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 7	226.4 m ²	AI	H11,12	196 m ²	31 m ²
Rauðás 8	226.4 m ²	AI	H11,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 9	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²
Rauðás 10	226.4 m ²	AI	H11,12	271 m ²	-44 m ²
Rauðás 11	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Rauðás 12, 14, 16	2546 m ²	N	H11,12	2546 m ²	0 m ²	Reykás 18	226.4 m ²	AI	H11,12	198 m ²	29 m ²
Rauðás 13	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²	Reykás 19	224 m ²	AG	H11,12	201 m ²	23 m ²
Rauðás 15	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²	Reykás 13,15,17,19	94 m ²	AG	H11,12	148 m ²	-54 m ²
Rauðás 17	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²	Reykás 20	226.4 m ²	AI	H11,12	200 m ²	27 m ²
Rauðás 19, 21, 23 - Rauðarás 19	2241 m ²	N	H11,12	2241 m ²	0 m ²	Reykás 21, 21,23,25, 23, 25	2596 m ²	N	H11,12	2596 m ²	0 m ²
Reykás 1		AF	H11,12,13	201 m ²	30 m ²	Reykás 22, 24, 26	2638 m ²	N	H11,12	2638 m ²	0 m ²
Reykás 2	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²	Reykás 27, 29, 31, 27,29,31	2509 m ²	N	H11,12	2509 m ²	0 m ²
Reykás 3		AF	H11,12,13	198 m ²	33 m ²	Reykás 33, 35, 37	2364 m ²	N	H11,12	2364 m ²	0 m ²
Reykás 4	226.4 m ²	AI	H11,12	198 m ²	29 m ²	Reykás 39, 41, 43, 39,41,43	2317 m ²	N	H11,12	2317 m ²	0 m ²
Reykás 5		AF	H11,12,13	201 m ²	30 m ²	Reykás 45, 47, 49, 45,43,49	2513 m ²	N	H11,12	2513 m ²	0 m ²
Reykás 6	226.4 m ²	AI	H11,12	198 m ²	29 m ²	Reykás 13A	16 m ²	A	H11,12	16 m ²	0 m ²
Reykás 7		AF	H11,12,13	198 m ²	33 m ²	Reykás 30	939 m ²	J	H11,12	939 m ²	0 m ²
Reykás 8	226.4 m ²	AI	H11,12	198 m ²	29 m ²						
Reykás 9		AF	H11,12,13	198 m ²	33 m ²						
Reykás 10	226.4 m ²	AI	H11,12	198 m ²	29 m ²						
Reykás 11		AF	H11,12,13	203 m ²	28 m ²						
Reykás 12	226.4 m ²	AI	H11,12	201 m ²	26 m ²						
Reykás 13	224 m ²	AG	H11,12	201 m ²	23 m ²						
Reykás 14	226.4 m ²	AI	H11,12	200 m ²	27 m ²						
Reykás 15	224 m ²	AG	H11,12	198 m ²	26 m ²						
Reykás 16	226.4 m ²	AI	H11,12	198 m ²	29 m ²						
Reykás 17	224 m ²	AG	H11,12	198 m ²	26 m ²						

N

Útskýring

Norðurás 2–6, Næfurás 10–14 og 13–17, Rauðás 12–14 og 19–23, Reykás 21–25, 27–31, 33–37, 39–43, 45–49 og 22–26

Fjölbýlishús á þremur hæðum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Þriggja hæða.

- Hámarkshæð upp í sperru af gólfi efstu íbúðarhæðar í vegglínu við útvegg sé mest 2,9 metrar.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18–22 gráður. Mænir yfir miðju húsi, mænisstefna skv. uppdráttum.
- Bílgeymslur skulu vera með einhliða skúrþaki, þakhalli 15 gráður inn að bílastæðum.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykktu aðaluppdrætti.
- Hvert fjölbýlishús er með þrjú stigahús.
- Bílgeymslur eru í stokkum á lóðum allra fjölbýlishúsa nema Norðurás 2–6 þar sem þær eru innbyggðar.

Útskýring

Næfurás 1–11, 2–8

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

Grunnflötur húss (14 × 8,33 m)	116,6 m ²
Efri hæð	116,6 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	233,2 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.

- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.
- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

AI Útskýring Reykás 2–20, Rauðás 1–17, 2–10

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m ²
Útbygging (1,8 × 1,35 m)	2,4 m ²
Efri hæð	112 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	226,4 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu, skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.
- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

AF Útskýring Reykás 1–11

Raðhús á tveimur hæðum með sambyggðri bílgeymslu

Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m ²
Efri hæð	112 m ²
Útbygging (1,8 × 3,6 m)	6,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	230,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.
- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

Útskýring Reykás 13–19

Raðhús á tveimur hæðum með stakstæðum bílgeymslum

Grunnflötur	112 m ²
Efri hæð	112 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	224 m ²
Stakstæð bílgeymsla sameiginleg	
23,5 × 4 samtals	94 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 18°–22° og mænir yfir miðlínu húss.
- Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

ANNAÐ

- Svalir mega ná 90 cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.
- Bílastæði og akbraut er sameign raðhússins.



Útskýring

Eyktafás 26A, Reykás 13A og Selásbraut 103

Spennistöðvar

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Eyktafás 26A samtals	21 m ²
Reykás 13A samtals	16 m ²
Selásbraut 103 samtals	16 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Spennistöðvar

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

J Útskýring Reykás 30

Vatnsgeymir

	m ²
Hámarks byggingarmagn lóðar samtals	939

- Tveggja hæða að hluta.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.4

H11	Suður-Selás, Heildarskipulag	1. mar 1983
H12	Norður-Selás, Heildarskipulag	6. des 1983
H13	Suður-Selás, Suður-Selás	10. okt 1984

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.

Selás
7.3.4

Skýringar

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

0 60 120 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 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.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hveirrar 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.

FJÖLBÝLISHÚS

Norðurás (2–6), Næfurás (10–14 sléttar tölur, 13–17 oddatölur), Rauðás

(12–16 sléttar tölur, 19–23 oddatölur), Reykás (22–26 sléttar tölur, 21–49

oddatölur)

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll fjölbýlishús í skilmálaeiningunni svo að hægt sé að koma fyrir lyftu og stigahúsi. 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. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins. 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 eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða.

RADHÚS

Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur), Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10

sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við vesturhlíð allra raðhúsa innan skilmálaeiningarinnar. Viðbygging skal vera á einni hæð og má samanlagt ekki vera stærra en 20 m². Heimildin er háð samþykki meðlóðarahafa.

- Allar viðbyggingar þurfa að vera innan skilgreinds byggingarreits. Viðbygging við raðhús skal falla að byggingarstíl húss.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölbýlishús án lyftu
- Parhús og raðhús

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
Norðurás 2 4 6	3718	2586	0.69	1185	178	1.06	3949
- Norðurás 2 4 6				395	60		
- Norðurás 2 4 6				395	60		
- Norðurás 2 4 6				395	60		
- Norðurás 2, 4, 6		2586					
Næfurás 1 11 3 5 7 9	1837		0.76	1206	181	1.51	2787
- Næfurás 1 11 3 5 7 9				1206	181		
- Næfurás 1		233.24					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Næfurás 3		233.24					
- Næfurás 5		233.24					
- Næfurás 7		233.24					
- Næfurás 9		233.24					
- Næfurás 11		233.24					
Næfurás 13 13,15,17 15 17	4364	2239	0.51	1110	167	0.80	3516
- Næfurás 13 13,15,17 15 17				370	56		
- Næfurás 13 13,15,17 15 17				370	56		
- Næfurás 13 13,15,17 15 17				370	56		
- Næfurás 13, 15, 17, 13,15,17		2239					
Næfurás 2 4 6 8	1250	932.96	0.74	804	121	1.48	1858
- Næfurás 2 4 6 8				804	121		
- Næfurás 2		233.24					
- Næfurás 4		233.24					
- Næfurás 6		233.24					
- Næfurás 8		233.24					
Næfurás 10 12 14	4944	2438	0.49	1035	156	0.73	3629
- Næfurás 10 12 14				345	52		
- Næfurás 10 12 14				345	52		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Næfurás 10 12 14				345	52		
- Næfurás 10, 12, 14		2438					
Rauðás 1 3 5 7	1250	905.6	0.72	804	121	1.46	1831
- Rauðás 1 3 5 7				804	121		
- Rauðás 1		226.4					
- Rauðás 3		226.4					
- Rauðás 5		226.4					
- Rauðás 7		226.4					
Rauðás 11 13 15 17 9	1582	1132	0.71	1005	151	1.44	2288
- Rauðás 11 13 15 17 9				1005	151		
- Rauðás 9		226.4					
- Rauðás 11		226.4					
- Rauðás 13		226.4					
- Rauðás 15		226.4					
- Rauðás 17		226.4					
Rauðás 19 21 23, Rauðarás 19	4841	2241	0.46	955	144	0.68	3340
- Rauðás 19 21 23, Rauðarás 19				325	49		
- Rauðás 19 21 23, Rauðarás 19				305	46		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Rauðás 19 21 23, Rauðarás 19				325	49			- Reykás 9							
- Rauðás 19, 21, 23 - Rauðarás 19		2241						- Reykás 11							
Rauðás 10 2 4 6 8	1480	1132	0.76	1005	151	1.54	2288	Reykás 13 13,15,17,19 15 17 19	1889	990	0.52	804	121	1.01	1915
- Rauðás 10 2 4 6 8				1005	151			- Reykás 13 13,15,17,19 15 17 19				804	121		
- Rauðás 2		226.4						- Reykás 13		224					
- Rauðás 4		226.4						- Reykás 15		224					
- Rauðás 6		226.4						- Reykás 17		224					
- Rauðás 8		226.4						- Reykás 19		224					
- Rauðás 10		226.4						- Reykás 13,15,17,19		94					
Rauðás 12 14 16	5167	2546	0.49	1010	152	0.71	3708	Reykás 21 21,23,25 23 25	5176	2596	0.50	1160	174	0.75	3930
- Rauðás 12 14 16				325	49			- Reykás 21				355	54		
- Rauðás 12 14 16				325	49			21,23,25 23 25							
- Rauðás 12 14 16				360	54			- Reykás 21				370	56		
- Rauðás 12, 14, 16		2546						21,23,25 23 25							
Reykás 1 11 3 5 7 9	1856		0.74	1206	181	1.49	2770	- Reykás 21				435	66		
- Reykás 1 11 3 5 7 9				1206	181			21,23,25 23 25							
- Reykás 1								- Reykás 21, 21,23,25, 23, 25		2596					
- Reykás 3								Reykás 27 27,29,31 29 31	4511	2509	0.55	1105	166	0.83	3780
- Reykás 5								- Reykás 27				355	54		
- Reykás 7								27,29,31 29 31							

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Reykás 27 27,29,31 29 31				355	54		
- Reykás 27 27,29,31 29 31				395	60		
- Reykás 27, 29, 31, 27,29,31		2509					
Reykás 10 12 2 4 6 8	1837	1358.4	0.73	1206	181	1.49	2746
- Reykás 10 12 2 4 6 8				1206	181		
- Reykás 2		226.4					
- Reykás 4		226.4					
- Reykás 6		226.4					
- Reykás 8		226.4					
- Reykás 10		226.4					
- Reykás 12		226.4					
Reykás 14 16 18 20	1327	905.6	0.68	804	121	1.37	1831
- Reykás 14 16 18 20				804	121		
- Reykás 14		226.4					
- Reykás 16		226.4					
- Reykás 18		226.4					
- Reykás 20		226.4					
Reykás 22 24 26	4919	2638	0.53	1185	178	0.81	4001
- Reykás 22 24 26				395	60		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Reykás 22 24 26				395	60		
- Reykás 22 24 26				395	60		
- Reykás 22, 24, 26		2638					
Reykás 39 39,41,43 41 43	4812	2317	0.48	1110	167	0.74	3594
- Reykás 39 39,41,43 41 43				400	60		
- Reykás 39 39,41,43 41 43				355	54		
- Reykás 39 39,41,43 41 43				355	54		
- Reykás 39, 41, 43, 39,41,43		2317					
Reykás 45 45,43,49 47 49	4429	2513	0.56	1110	167	0.85	3790
- Reykás 45 45,43,49 47 49				400	60		
- Reykás 45 45,43,49 47 49				355	54		
- Reykás 45 45,43,49 47 49				355	54		
- Reykás 45, 47, 49, 45,43,49		2513					
Reykás 33 35 37	4989	2364	0.47	1110	167	0.72	3641
- Reykás 33 35 37				355	54		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Reykás 33 35 37				355	54		
- Reykás 33 35 37				400	60		
- Reykás 33, 35, 37		2364					

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 hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Fjölbýlishús

- Þakhalli skal vera á bilinu 18–22°, mænir yfir miðju húsi endilöngu. Gluggar á þaki eru heimilir og skulu þeir fylgja þakfleti. Þakúthengi skal vera á bilinu 40–80 cm, mælt frá útvegg að neðri brún sperru.
- Þak viðbyggingar/ofanábyggingar skal fylgja byggingarstíl hússins.

Raðhús

- Þakhalli skal vera á bilinu 18–22° og mænir yfir miðlínu húss. Þakúthengi skal vera mest 90 cm. Þakhalli bílageymslu og e.t.v. skyggnis skal fylgja þakhalla hússins.
- Þak viðbyggingar skal fylgja byggingarstíl hússins.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

-Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

-Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

HVERFISGARÐUR

- Hluti af svæðinu er skilgreindur sem hverfisgarður, sbr. hverfisskipulagsupprátt. Auka skal trjágróður og annan gróður í hverfisgarði, sbr. leiðbeiningar um opin svæði.

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. 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 umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
- Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermendi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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 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.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- 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 forgangsgreinum 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
Norðurás 2	0	24	24	Reykás 1	0	12	12
Næfurás 1	0	12	12	Reykás 13	0	9	9
Næfurás 13	0	27	27	Reykás 21	0	26	26
Næfurás 2	0	8	8	Reykás 27	0	27	27
Næfurás 10	0	26	26	Reykás 2	0	12	12
Rauðás 1	0	8	8	Reykás 14	0	8	8
Rauðás 9	0	10	10	Reykás 22	0	26	26
Rauðás 19	0	26	26	Reykás 39	0	24	24
Rauðás 2	0	10	10	Reykás 45	0	27	27
Rauðás 12	0	29	29	Reykás 33	0	27	27

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem 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.



7.3.5

Vesturás og Suðurás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur suðvestanvert í hverfinu og afmarkast af Sauðási að norðan, Selásbraut að austan og Elliðaárdal að vestan og sunnan. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Sauðási og Selásbraut. Vesturás tengist báðum þessum götum en Suðurás liggur samsíða Selásbraut. Íbúðabyggðin samanstendur af eins og tveggja hæða raðhúsum/keðjuhúsum og einbýlishúsum við Vesturás og Suðurás. Þrjú dvalarsvæði eru innan einingarinnar. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar tengjast Vesturási og snúa að því að fella niður göngustíga, stækka byggingarreiti og stækka lóðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi í Suðurási er snúa að breytingum á byggingarreitum og lóðastækkunum.

Helstu áherslur

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

- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og 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 7.3.5



Skilmálaeining-7.3.5




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.5. 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 7.3.5

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

Vesturás 2–32 (sléttar tölur), Suðurás 2–34 (sléttar tölur)

- Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. 33 íbúðir.

Vesturás 5–9 (oddatölur), Vesturás 11–17 (oddatölur), Vesturás 19–53

(oddatölur)

- Keðjuhús. 26 íbúðir.

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi. Bílageymsla er innbyggð eða stakstæð. 16 íbúðir.
- Ein aukaíbúð er heimiluð, allt að 50 m² að stærð, sem tilheyrir sama matshluta og aðalhús.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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

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
Suðurás 2	262 m ²	AC		191 m ²	71 m ²
Suðurás 4	262 m ²	AC		191 m ²	71 m ²
Suðurás 6	262 m ²	AC		191 m ²	71 m ²
Suðurás 8	262 m ²	AC	H14,58	192 m ²	70 m ²
Suðurás 10	262 m ²	AC	H14,58	192 m ²	70 m ²
Suðurás 12	262 m ²	AC	H14,58	192 m ²	70 m ²
Suðurás 14	262 m ²	AC	H14,58	192 m ²	70 m ²
Suðurás 16	262 m ²	AC	H14,58	176 m ²	86 m ²
Suðurás 18	262 m ²	AC	H14,58	176 m ²	86 m ²
Suðurás 20	262 m ²	AC	H14,58	176 m ²	86 m ²
Suðurás 22	262 m ²	AC	H14,58	176 m ²	86 m ²
Suðurás 24	262 m ²	AC	H14,58	176 m ²	86 m ²
Suðurás 26	262 m ²	AC	H14,58	138 m ²	124 m ²
Suðurás 28	262 m ²	AC	H14,58	138 m ²	124 m ²
Suðurás 30	262 m ²	AC	H14,58	138 m ²	124 m ²
Suðurás 32	262 m ²	AC	H14,58	138 m ²	124 m ²
Suðurás 34	262 m ²	AC	H14,58	138 m ²	124 m ²
Vesturás 2	262 m ²	AC	H14,58	175 m ²	87 m ²
Vesturás 4	262 m ²	AC	H14,58	169 m ²	93 m ²
Vesturás 5	160 m ²	AD		204 m ²	-44 m ²
Vesturás 6	262 m ²	AC	H14,58	169 m ²	93 m ²
Vesturás 7	160 m ²	AD	H14,17,58	165 m ²	-5 m ²
Vesturás 8	262 m ²	AC	H14,58	169 m ²	93 m ²
Vesturás 9	160 m ²	AD	H14,17,58	165 m ²	-5 m ²
Vesturás 10	262 m ²	AC	H14,58	168 m ²	94 m ²
Vesturás 11	160 m ²	AD	H14,17,58	178 m ²	-18 m ²
Vesturás 12	262 m ²	AC	H14,58	168 m ²	94 m ²
Vesturás 13	160 m ²	AD	H14,17,58	263 m ²	-103 m ²
Vesturás 14	262 m ²	AC	H14,58	168 m ²	94 m ²
Vesturás 15	160 m ²	AD	H14,17,58	178 m ²	-18 m ²
Vesturás 16	262 m ²	AC	H14,58	168 m ²	94 m ²
Vesturás 17	160 m ²	AD	H14,17,58	178 m ²	-18 m ²
Vesturás 17	160 m ²	AD	H14,17,58	218 m ²	-58 m ²
Vesturás 18	262 m ²	AC	H14,58	204 m ²	58 m ²
Vesturás 19	160 m ²	AD	H14,23	168 m ²	-8 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturás 20	262 m ²	AC	H14,58	204 m ²	58 m ²	Vesturás 43	160 m ²	AD	H14	204 m ²	-44 m ²
Vesturás 21	160 m ²	AD	H14	168 m ²	-8 m ²	Vesturás 44	225 m ²	AE	H14	199 m ²	26 m ²
Vesturás 22	262 m ²	AC	H14,58	204 m ²	58 m ²	Vesturás 45	160 m ²	AD	H14,2	204 m ²	-44 m ²
Vesturás 23	160 m ²	AD	H14	168 m ²	-8 m ²	Vesturás 46	225 m ²	AE	H14	220 m ²	5 m ²
Vesturás 24	262 m ²	AC	H14,58	204 m ²	58 m ²	Vesturás 47	160 m ²	AD	H14,22	323 m ²	-163 m ²
Vesturás 25	160 m ²	AD	H14	206 m ²	-46 m ²	Vesturás 48	225 m ²	AE	H14	203 m ²	22 m ²
Vesturás 26	262 m ²	AC	H14,58	194 m ²	68 m ²	Vesturás 49	160 m ²	AD	H14	323 m ²	-163 m ²
Vesturás 27	160 m ²	AD	H14	206 m ²	-46 m ²	Vesturás 50	225 m ²	AE	H14	215 m ²	10 m ²
Vesturás 28	262 m ²	AC	H14,58	235 m ²	27 m ²	Vesturás 51	160 m ²	AD	H14	322 m ²	-162 m ²
Vesturás 29	160 m ²	AD	H14	206 m ²	-46 m ²	Vesturás 52	225 m ²	AE	H14	232 m ²	-7 m ²
Vesturás 30	262 m ²	AC	H14,58	192 m ²	70 m ²	Vesturás 53	160 m ²	AD	H14	323 m ²	-163 m ²
Vesturás 31	160 m ²	AD	H14,21	196 m ²	-36 m ²	Vesturás 54	225 m ²	AE	H14	252 m ²	-27 m ²
Vesturás 32	262 m ²	AC	H14,58	239 m ²	23 m ²	Vesturás 56	225 m ²	AE	H14,19	227 m ²	-2 m ²
Vesturás 33	160 m ²	AD	H14	148 m ²	12 m ²	Vesturás 58	225 m ²	AE	H14,19	194 m ²	31 m ²
Vesturás 34	225 m ²	AE	H14,58	200 m ²	25 m ²	Vesturás 60	225 m ²	AE	H14	256 m ²	-31 m ²
Vesturás 35	160 m ²	AD	H14	198 m ²	-38 m ²	Vesturás 62	225 m ²	AE	H14	226 m ²	-1 m ²
Vesturás 36	225 m ²	AE	H14,58	174 m ²	51 m ²	Vesturás 64	225 m ²	AE	H14	260 m ²	-35 m ²
Vesturás 37	160 m ²	AD	H14	268 m ²	-108 m ²						
Vesturás 38	225 m ²	AE	H14,58	224 m ²	1 m ²						
Vesturás 39	160 m ²	AD	H14	148 m ²	12 m ²						
Vesturás 40	225 m ²	AE	H14	221 m ²	4 m ²						
Vesturás 41	160 m ²	AD	H14	204 m ²	-44 m ²						
Vesturás 42	225 m ²	AE	H14	223 m ²	2 m ²						

Útskýring
Vesturás 2–32, Suðurás 2–34

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu
– Húsagerð R-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	120 m ²
Efri hæð	120 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Heimilt að fara með bílgeymslu 3 metra út fyrir byggingarreit (3 x 4 m)	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	262 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta mænishæð 7,4 m frá gólfi inngangshæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNANÐ

- Innbyggður bílskúr er innifalinn í fermetrum. Þó er heimilt að fara með bílskúr út fyrir byggingarreit allt að 3 metra þar sem aðstæður leyfa. Stærð bílskúrs má ekki vera meiri en 28 m².
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýtta byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð eða einni og hálfri hæð en heimild er fyrir tveggja hæða húsum.

Útskýring

Vesturás 5–9, 11–17A, 19–53

- Keðjuhús á einni hæð (vinkilhús) með innbyggðri bílgeymslu**
- Húsgerð K-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	150 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	160 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
- Efri brún þaks má ekki fara yfir 4,5 m miðað við inngangsplötu.
- Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

ÞAKGERÐ

- Þak skal halla inn í garð. Þakhalli skal vera 15 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

ANNANÐ

- Vinkilhús.
- Innbyggð bílgeymsla að hámarki 28 m² sem er innifalinn í fermetrum.
- Aukaíbúðir í húsunum eru ekki leyfðar.
- Ef vilji er fyrir hendi af hálfu allra húseigenda í húsasamstæðunni er leyfilegt að reisa bílskýli í stað bifreiðageymslu, hún skal þá vera úr léttu efni, t.d. timbri, og vera opin á tvær hliðar með hæsta punkt 2,6 metra.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

AE Útskýring
Vesturás 34–64

- Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Innbyggð eða sambyggð bílgeymsla**
- Húsgerð E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	225 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara 3 metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsinu eða innbyggð í það.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttar heimildar rishæðar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.5

H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H15	Suður-Selás, Vesturás 19	18. nóv 1986
H16	Suður-Selás, Vesturás 47	30. jún 1987
H17	Suður-Selás, Þingás 39-49	1. sep 1987
H19	Suður-Selás, Vesturás 31	23. feb 1988
H2	Árbær – Selás, Skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási,	21. ágú 1970
H21	Suður-Selás, Þverás 57	27. sep 1988
H22	Suður-Selás, Viðarás 91-101	22. nóv 1988
H23	Suður-Selás, Vesturás 41-45	9. jan 1990
H24	Suður-Selás, Þverás 31-33	9. jan 1990
H25	Suður-Selás, Vesturás 56–58	3. júl 1990
H58	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	27. sep 2000



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.

PARHÚS OG RAÐHÚS

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

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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						
Vesturás 41 43 45	1506	480	0.31	603	91	0.77	1174						
- Vesturás 41 43 45				603	91								
- Vesturás 41		160											
- Vesturás 43		160											
- Vesturás 45		160											
Vesturás 47 49 51 53	2272	640	0.28	804	121	0.68	1565						
- Vesturás 47 49 51 53				804	121								
- Vesturás 47		160											

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Vesturás 49		160					
- Vesturás 51		160					
- Vesturás 53		160					
Vesturás 34	651	225	0.34	40	6	0.41	271
- Vesturás 34				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 56	641	225	0.35	40	6	0.42	271
- Vesturás 56				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 58	625	225	0.36	40	6	0.43	271
- Vesturás 58				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 60	625	225	0.36	40	6	0.43	271
- Vesturás 60				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 62	613	225	0.36	40	6	0.44	271
- Vesturás 62				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 64	598	225	0.37	40	6	0.45	271
- Vesturás 64				40	6		
- Yfirfært		225					
Suðurás 2 4 6	999	786	0.78	603	91	1.48	1480
- Suðurás 2 4 6				603	91		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Suðurás 2		262						Vesturás 36	620	225	0.36	40	6	0.43	271
- Suðurás 4		262						- Vesturás 36				40	6		
- Suðurás 6		262						- Yfirfært		225					
Suðurás 10 12 14 8	1301	1048	0.80	804	121	1.51	1973	Vesturás 38	652	225	0.34	40	6	0.41	271
- Suðurás 10 12 14 8				804	121			- Vesturás 38				40	6		
- Suðurás 8		262						- Yfirfært		225					
- Suðurás 10		262						Vesturás 40	624	225	0.36	40	6	0.43	271
- Suðurás 12		262						- Vesturás 40				40	6		
- Suðurás 14		262						- Yfirfært		225					
Vesturás 18 20 22 24	1537	1048	0.68	804	121	1.28	1973	Vesturás 42	623	225	0.36	40	6	0.43	271
- Vesturás 18 20 22 24				804	121			- Vesturás 42				40	6		
- Vesturás 18		262						- Yfirfært		225					
- Vesturás 20		262						Vesturás 44	674	225	0.33	40	6	0.40	271
- Vesturás 22		262						- Vesturás 44				40	6		
- Vesturás 24		262						- Yfirfært		225					
Vesturás 26 28 30 32	1301	1048	0.80	804	121	1.51	1973	Vesturás 46	649	225	0.34	40	6	0.41	271
- Vesturás 26 28 30 32				804	121			- Vesturás 46				40	6		
- Vesturás 26		262						- Yfirfært		225					
- Vesturás 28		262						Vesturás 48	621	225	0.36	40	6	0.43	271
- Vesturás 30		262						- Vesturás 48				40	6		
- Vesturás 32		262						- Yfirfært		225					
								Vesturás 50	621	225	0.36	40	6	0.43	271
								- Vesturás 50				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		225					
Vesturás 52	621	225	0.36	40	6	0.43	271
- Vesturás 52				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 54	635	225	0.35	40	6	0.42	271
- Vesturás 54				40	6		
- Yfirfært		225					
Vesturás 19 21 23	1320	480	0.36	603	91	0.88	1174
- Vesturás 19 21 23				603	91		
- Vesturás 19		160					
- Vesturás 21		160					
- Vesturás 23		160					
Vesturás 25 27 29	1315	480	0.36	603	91	0.89	1174
- Vesturás 25 27 29				603	91		
- Vesturás 25		160					
- Vesturás 27		160					
- Vesturás 29		160					
Vesturás 31 33 35 37 39	2144	800	0.37	1005	151	0.91	1956
- Vesturás 31 33 35 37 39				1005	151		
- Vesturás 31		160					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Vesturás 33		160					
- Vesturás 35		160					
- Vesturás 37		160					
- Vesturás 39		160					
Suðurás 16 18 20 22 24	1604	1310	0.81	1005	151	1.53	2466
- Suðurás 16 18 20 22 24				1005	151		
- Suðurás 16		262					
- Suðurás 18		262					
- Suðurás 20		262					
- Suðurás 22		262					
- Suðurás 24		262					
Suðurás 26 28 30 32 34	1758	1310	0.74	1005	151	1.40	2466
- Suðurás 26 28 30 32 34				1005	151		
- Suðurás 26		262					
- Suðurás 28		262					
- Suðurás 30		262					
- Suðurás 32		262					
- Suðurás 34		262					
Vesturás 2 4 6 8	1505	1048	0.69	804	121	1.31	1973
- Vesturás 2 4 6 8				804	121		
- Vesturás 2		262					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Vesturás 4		262					
- Vesturás 6		262					
- Vesturás 8		262					
Vesturás 10 12 14 16	1369	1048	0.76	804	121	1.44	1973
- Vesturás 10 12 14 16				804	121		
- Vesturás 10		262					
- Vesturás 12		262					
- Vesturás 14		262					
- Vesturás 16		262					
Vesturás 5 7 9	1261	480	0.38	603	91	0.93	1174
- Vesturás 5 7 9				603	91		
- Vesturás 5		160					
- Vesturás 7		160					
- Vesturás 9		160					
Vesturás 11 13 15 17	1772	800	0.45	1005	151	1.10	1956
- Vesturás 11 13 15 17				1005	151		
- Vesturás 11		160					
- Vesturás 13		160					
- Vesturás 15		160					
- Vesturás 17		160					
- Vesturás 17		160					

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 hversar 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 hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m² skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Raðhús: Vesturás 2–32 (sléttar tölur) Suðurás 2–34 (sléttar tölur)

- Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Keðjuhús: Vesturás 5–9 (oddatölur), Vesturás 11–17 (oddatölur), Vesturás

19–53 (oddatölur)

- Þakhalli er 15° og skal þak halla inn í garð (sjá mæliblað). Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

Einbýlishús: Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40–50°. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

KVISTIR

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Heimilt er að byggja kvisti en þó skal samanlögð lengd þeirra á hvorri langhlið ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista. Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.

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.

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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.

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

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

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir 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

– 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
Vesturás 41	0	6	6	Vesturás 58	0	2	2
Vesturás 47	0	8	8	Vesturás 60	0	2	2
Vesturás 34	0	2	2	Vesturás 62	0	2	2
Vesturás 56	0	2	2	Vesturás 64	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Suðurás 2	0	6	6	Vesturás 52	0	2	2
Suðurás 8	0	8	8	Vesturás 54	0	2	2
Vesturás 18	0	8	8	Vesturás 19	0	6	6
Vesturás 26	0	8	8	Vesturás 25	0	6	6
Vesturás 36	0	2	2	Vesturás 31	0	10	10
Vesturás 38	0	2	2	Suðurás 16	0	8	8
Vesturás 40	0	2	2	Suðurás 26	0	10	10
Vesturás 42	0	2	2	Vesturás 2	0	8	8
Vesturás 44	0	2	2	Vesturás 10	0	8	8
Vesturás 46	0	2	2	Vesturás 5	0	6	6
Vesturás 48	0	2	2	Vesturás 11	0	8	8
Vesturás 50	0	2	2				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

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

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



7.3.6

Skógarás og Viðarás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.6 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er í miðju hverfisins. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Skógarás þar sem flest húsin í einingunni standa, fyrir utan raðhús sem standa við Viðarás. Íbúðabyggðin nær til raðhúsa, einbýlishúsa og tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsa. Fjölbýlishúsin liggja ofar í landinu en einbýlin neðar og að hluta á brekkubrún. Raðhúsin eru enn neðar við Viðarás. Leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnanvert í einingunni. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi, sérstaklega við einbýlishúsin.

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 fjölbýlishúsum ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, 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 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 7.3.6



Skilmálaeining-7.3.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.6. 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 7.3.6

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 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

Skógarás 8–20 (sléttar tölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 7 íbúðir. Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.

Skógarás 19–23 (oddatölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 3 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.

Skógarás 1–17 (oddatölur) og Skógarás 2–6 (sléttar tölur)

- Fjölbýlishús. Hvert hús er þrjár stigagangar. Samtals 70 íbúðir.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðarás 1–7 (oddatölur)

- Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr, 4 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju sérbýlishúsi, allt að 50 m². Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- 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 kjöllum 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 aðaltekningum.
- 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.

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
Skógarás 1, 3, 5, 1,3,5	2435 m ²	M	H14,58	2435 m ²	0 m ²
Skógarás 2,4,6, 4, 2, 6	2362 m ²	M	H14,58	2362 m ²	0 m ²
Skógarás 7, 9, 11, 7,9,11	2160 m ²	M	H14,27,58	2160 m ²	0 m ²
Skógarás 8	180 m ²	AB	H14,58	158 m ²	22 m ²
Skógarás 10	180 m ²	AB	H14,58	279 m ²	-99 m ²
Skógarás 12	180 m ²	AB		235 m ²	-55 m ²
Skógarás 13, 15, 17, 13,15,17	2961 m ²	M	H14,27,58	2961 m ²	0 m ²
Skógarás 14	180 m ²	AB	H14,3,58	224 m ²	-44 m ²
Skógarás 16	180 m ²	AB	H14,58	268 m ²	-88 m ²
Skógarás 18	180 m ²	AB	H14,58	250 m ²	-70 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Skógarás 19	290 m ²	AA		204 m ²	86 m ²
Skógarás 20	180 m ²	AB	H14,26,71	301 m ²	-121 m ²
Skógarás 21	290 m ²	AA	H14,58	282 m ²	8 m ²
Skógarás 23	290 m ²	AA	H14,58	282 m ²	8 m ²
Viðarás 1	262 m ²	Y	H14,31,58	207 m ²	55 m ²
Viðarás 3	262 m ²	Y	H14,31,58	224 m ²	38 m ²
Viðarás 5	262 m ²	Y	H14,31,58	206 m ²	56 m ²
Viðarás 7	262 m ²	Y	H14,31,58	227 m ²	35 m ²



Útskýring

Skógarás 1–5, 7–11, 13–17 og 2–6

Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja til þriggja hæða.
- Kjallari er heimilaður þar sem aðstæður leyfa.
- Hæsti punktur mænis í bifreiðageymslum má hvergi fara yfir 3,7 metra miðað við hæð á gólfi bifreiðageymslu.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður og mænir skal vera yfir miðju húsi. Stefna mænis kemur fram á mælibleði.
- Bílgeymslur með mænisþaki, þakhalli skal vera á bilinu 14–20 gráður. Stefna mænis kemur fram á mælibleði.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.
- Í skipulagi eru skilgreindar fjórar húsgerðir fjölbýlishúsa (F-1 til F-4).
- Hvert fjölbýlishús er með þrjú stigahús.
- Fjöldi bifreiðageymslna svarar til um 60 % af fjölda íbúða. Bifreiðageymslur skulu vera sambyggðar, sbr. mæliblað.

AB Útskýring Skógarás 8–20

Einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu

- Húsagerð E-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	170 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	180 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einbýlishús á einni hæð. Hæsti punktur mænis má hvergi fara yfir 4,55 m miðað við hæð á inngangsplötu.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

ANNAÐ

- Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m². Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja, óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

Útskýring

Skógarás 19, 21, 23

Einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

- Húsgerð E-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur	140 m ²
Efri hæð	140 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	290 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Hæsti punktur mænis má hvergi fara yfir 7,05 metra miðað við hæð á inngangsplötu.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

ANNAD

- Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m². Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja, óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.
- Ónýtta byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt á einni hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.

Y

Útskýring Viðarás 1–7

Tveggja hæða raðhús með innbyggðri bílgeymslu

- Húsagerð R-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	120 m ²
Efri hæð	120 m ²
Heimilt er að fara með bílskúr þrjá metra út fyrir byggingarreit (3mx4m)	12 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	262 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta mænishæð 7,4 metrar frá gólfi inngangshæðar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

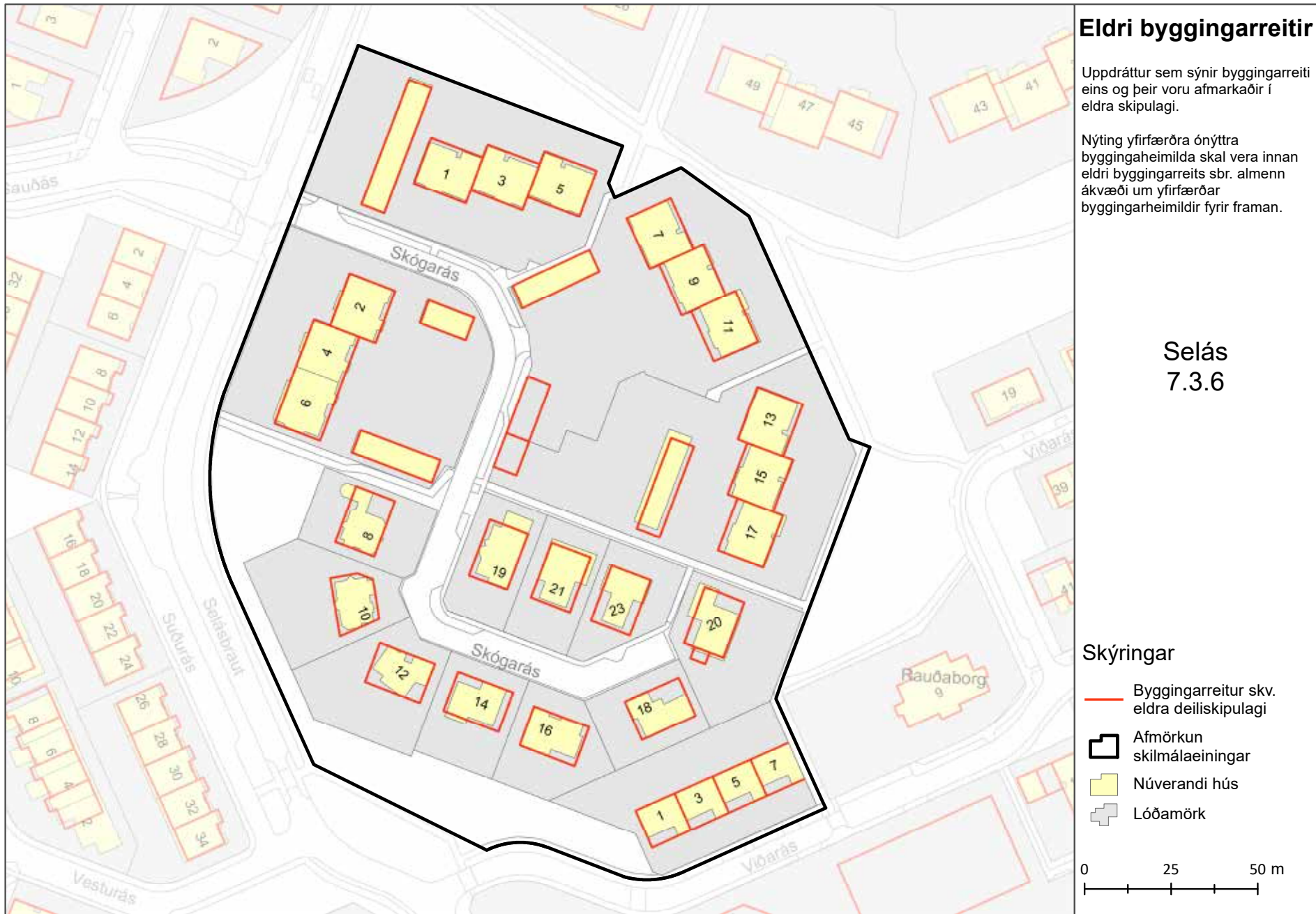
- Mænispak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAD

- Bílgeymsla skal vera innbyggð. Heimilt er að fara með bílgeymslu út fyrir byggingarreit allt að þrjá metra þar sem aðstæður leyfa.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýtta byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð eða einni og hálfri hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.6

H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H26	Suður-Selás, Vesturás 11-17	12. mar 1991
H27	Suður-Selás, Viðarás 75-89	12. mar 1991
H28	Suður-Selás, Víkurás 2-4	28. maí 1991
H29	Suður-Selás, Vallarás, Víkurás, Vindás	28. maí 1991
H3	Árbær - Selás, Raðhúsaðverfi A og B	2. ágú 1977
H31	Suður-Selás, Þverás 8	17. sep 1991
H32	Suður-Selás, Vesturás 5-9	29. okt 1991
H58	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	27. sep 2000
H71	, Selásbraut 98, aðaluppdráttur	24. jún 2014



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.

PARHÚS OG RAÐHÚS

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

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.

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Einbýlishús
- Parhús og raðhús
- Fjölbýlishús án lyftu

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
Skógarás 11,3,5 3 5	3563	2435	0.68	1005	151	1.00	3591
- Skógarás 11,3,5 3 5				335	51		
- Skógarás 11,3,5 3 5				335	51		
- Skógarás 11,3,5 3 5				335	51		
- Skógarás 1, 3, 5, 1,3,5		2435					
Skógarás 11 7 7,9,11 9	4001	2160	0.53	1005	151	0.82	3316
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Skógarás 11 7 7,9,11 9				335	51		
- Skógarás 11 7 7,9,11 9				335	51		
- Skógarás 11 7 7,9,11 9				335	51		
- Skógarás 7, 9, 11, 7,9,11		2160					
Skógarás 13 13,15,17 15 17	4158	2961	0.71	1005	151	0.99	4117
- Skógarás 13 13,15,17 15 17				335	51		
- Skógarás 13 13,15,17 15 17				335	51		
- Skógarás 13 13,15,17 15 17				335	51		
- Skógarás 13, 15, 17, 13,15,17		2961					
Skógarás 2 2,4,6 4 6	3803	2362	0.62	1040	156	0.93	3558
- Skógarás 2 2,4,6 4 6				345	52		
- Skógarás 2 2,4,6 4 6				330	50		
- Skógarás 2 2,4,6 4 6				365	55		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Skógarás 2,4,6, 4, 2, 6		2362					
Skógarás 8	767	180	0.23	40	6	0.29	226
- Skógarás 8				40	6		
- Yfirfært		180					
Skógarás 10	1074	180	0.16	40	6	0.21	226
- Skógarás 10				40	6		
- Yfirfært		180					
Skógarás 14	733	180	0.24	40	6	0.30	226
- Skógarás 14				40	6		
- Yfirfært		180					
Skógarás 16	761	180	0.23	40	6	0.29	226
- Skógarás 16				40	6		
- Yfirfært		180					
Skógarás 19	700	290	0.41	40	6	0.48	336
- Skógarás 19				40	6		
- Yfirfært		290					
Skógarás 21	703	290	0.41	40	6	0.47	336
- Skógarás 21				40	6		
- Yfirfært		290					
Skógarás 23	678	290	0.42	40	6	0.49	336
- Skógarás 23				40	6		
- Yfirfært		290					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Skógarás 18	661	180	0.27	40	6	0.34	226
- Skógarás 18				40	6		
- Yfirfært		180					
Skógarás 20	1089	180	0.16	40	6	0.20	226
- Skógarás 20				40	6		
- Yfirfært		180					
Viðarás 13 5 7	1862	1048	0.56	804	121	1.05	1973
- Viðarás 13 5 7				804	121		
- Viðarás 1		262					
- Viðarás 3		262					
- Viðarás 5		262					
- Viðarás 7		262					
Skógarás 12	1067	180	0.16	40	6	0.21	226
- Skógarás 12				40	6		
- Yfirfært		180					

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 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.

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

- 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.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmáalið um tæknibúnað.
- Mænisþak með halla á bilinu 14–20°. Gera má ráð fyrir gluggum í 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 luggasetningu, 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 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

- 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.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal eða önnur útivistarsvæði í nágrenninu.

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 úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluafni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

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 endurvinnsluafna 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 nágrenni.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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
Skógarás 1	0	29	29	Skógarás 19	0	2	2
Skógarás 7	0	29	29	Skógarás 21	0	2	2
Skógarás 13	0	39	39	Skógarás 23	0	2	2
Skógarás 2	0	26	26	Skógarás 18	0	2	2
Skógarás 8	0	2	2	Skógarás 20	0	2	2
Skógarás 10	0	2	2	Viðarás	0	8	8
Skógarás 14	0	2	2	Skógarás 12	0	2	2
Skógarás 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.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem 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.



7.3.7

Viðarás, Þingás og Þverás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.7 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast í hverfinu og liggur sunnan og neðan við Selásinn. Fyrir norðan og austan eininguna eru Suðurlandsvegur og Breiðholtsbraut. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Viðarás, Þingás og Þverás en þessar götur eru skeifur sem liggja um skilmálaeininguna og tengjast Selásbraut aftur. Aðrar götur eru botnlangagötur. Íbúðabyggðin nær til raðhúsa og einbýlishúsa. Nokkur leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar. Hún byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Allmargar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi er varða lóðastækkarnir og minni háttar breytingar.

Helstu áherslur

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

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og 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 7.3.7



Skilmálaeining-7.3.7




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.7. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.7

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 nærbjónustu 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, raðhús, parhús og keðjuhús með aukaíbúð. Ein og tvær hæðir.

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 byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
 - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
 - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

Yfurfærsla byggingaheimilda

	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	
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		
Viðarás 10	180 m ²	T	H14,58	190 m ²	-10 m ²		
Viðarás 12	180 m ²	T	H14,58	212 m ²	-32 m ²		
Viðarás 14	180 m ²	T	H14,58	229 m ²	-49 m ²		
Viðarás 16	180 m ²	T	H14,58	206 m ²	-26 m ²		
Viðarás 18	180 m ²	T	H14,58	218 m ²	-38 m ²		
Viðarás 19	370 m ²	U		276 m ²	94 m ²		
Viðarás 20	180 m ²	T	H14,58	193 m ²	-13 m ²		
Viðarás 21	370 m ²	U	H14,58	366 m ²	4 m ²		
Viðarás 22	180 m ²	T		202 m ²	-22 m ²		
Viðarás 23	370 m ²	U		299 m ²	71 m ²		
Viðarás 24	180 m ²	T	H14	179 m ²	1 m ²		
Viðarás 25	370 m ²	U		366 m ²	4 m ²		
	Viðarás 26	180 m ²	T	H14	223 m ²	-43 m ²	
	Viðarás 27	370 m ²	U		275 m ²	95 m ²	
	Viðarás 28	180 m ²	T	H14	208 m ²	-28 m ²	
	Viðarás 29	370 m ²	U		370 m ²	0 m ²	
	Viðarás 30	180 m ²	T	H14	197 m ²	-17 m ²	
	Viðarás 31	370 m ²	U		376 m ²	-6 m ²	
	Viðarás 33	370 m ²	U		386 m ²	-16 m ²	
	Viðarás 35	370 m ²	U		376 m ²	-6 m ²	
	Viðarás 37	370 m ²	U		386 m ²	-16 m ²	
	Viðarás 39	370 m ²	U		386 m ²	-16 m ²	
	Viðarás 41	262 m ²	X	H14,58	170 m ²	92 m ²	
	Viðarás 43	262 m ²	X	H14,58	170 m ²	92 m ²	
	Viðarás 45	262 m ²	X	H14,58	170 m ²	92 m ²	
	Viðarás 47	262 m ²	X	H14,58	170 m ²	92 m ²	
	Viðarás 49	262 m ²	X	H14,41,58	161 m ²	101 m ²	
	Viðarás 51	262 m ²	X	H14,41,58	161 m ²	101 m ²	
	Viðarás 53	262 m ²	X	H14,41,58	161 m ²	101 m ²	
	Viðarás 55	262 m ²	X	H14,41,58	161 m ²	101 m ²	
	Viðarás 57	262 m ²	X	H14,41,58	161 m ²	101 m ²	
	Viðarás 57	262 m ²	X	H14,41,58	161 m ²	101 m ²	
	Viðarás 59	168 m ²	W	H14,47,58	173 m ²	-5 m ²	
	Viðarás 61	168 m ²	W	H14,47,58	173 m ²	-5 m ²	
	Viðarás 63	168 m ²	W	H14,47,58	173 m ²	-5 m ²	

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Viðarás 65	168 m ²	W	H14,58	173 m ²	-5 m ²	Þingás 5	180 m ²	T	H14	183 m ²	-3 m ²
Viðarás 67	168 m ²	W	H14,58	172 m ²	-4 m ²	Þingás 6	225 m ²	S	H14	265 m ²	-40 m ²
Viðarás 69	168 m ²	W	H14,58	173 m ²	-5 m ²	Þingás 7	180 m ²	T	H14	181 m ²	-1 m ²
Viðarás 71	168 m ²	W	H14,58	160 m ²	8 m ²	Þingás 8	225 m ²	S	H14,45	227 m ²	-2 m ²
Viðarás 73	168 m ²	W	H14,58	160 m ²	8 m ²	Þingás 9	180 m ²	T	H14	181 m ²	-1 m ²
Viðarás 75	168 m ²	W		168 m ²	0 m ²	Þingás 10	225 m ²	S	H14	198 m ²	27 m ²
Viðarás 77	168 m ²	W		168 m ²	0 m ²	Þingás 11	180 m ²	T	H14	163 m ²	17 m ²
Viðarás 79	168 m ²	W		168 m ²	0 m ²	Þingás 12	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Viðarás 81	168 m ²	W		166 m ²	2 m ²	Þingás 13	180 m ²	T	H14	189 m ²	-9 m ²
Viðarás 83	168 m ²	W		166 m ²	2 m ²	Þingás 14	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Viðarás 85	168 m ²	W		166 m ²	2 m ²	Þingás 15	180 m ²	T	H14	184 m ²	-4 m ²
Viðarás 87	168 m ²	W		166 m ²	2 m ²	Þingás 16	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Viðarás 89	168 m ²	W		166 m ²	2 m ²	Þingás 17	180 m ²	T	H14	225 m ²	-45 m ²
Viðarás 91	218 m ²	V	H14,43	142 m ²	76 m ²	Þingás 18	225 m ²	S	H14	303 m ²	-78 m ²
Viðarás 93	218 m ²	V	H14,43	142 m ²	76 m ²	Þingás 19	180 m ²	T	H14	184 m ²	-4 m ²
Viðarás 95	218 m ²	V	H14,43	142 m ²	76 m ²	Þingás 20	225 m ²	S	H14	294 m ²	-69 m ²
Viðarás 97	218 m ²	V	H14,43	142 m ²	76 m ²	Þingás 21	180 m ²	T	H14	182 m ²	-2 m ²
Viðarás 99	218 m ²	V	H14,43	142 m ²	76 m ²	Þingás 22	225 m ²	S	H14	214 m ²	11 m ²
Viðarás 101	218 m ²	V	H14,43	142 m ²	76 m ²	Þingás 23	180 m ²	T	H14	203 m ²	-23 m ²
Þingás 1	180 m ²	T	H14	222 m ²	-42 m ²	Þingás 24	225 m ²	S	H14	212 m ²	13 m ²
Þingás 2	225 m ²	S	H14	267 m ²	-42 m ²	Þingás 25	180 m ²	T	H14	219 m ²	-39 m ²
Þingás 3	180 m ²	T	H14	202 m ²	-22 m ²	Þingás 26	225 m ²	S	H14	214 m ²	11 m ²
Þingás 4	225 m ²	S	H14	217 m ²	8 m ²	Þingás 27	180 m ²	T	H14	180 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó	Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Þingás 28	225 m ²	S	H14	212 m ²	13 m ²	Þingás 53	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Þingás 29	180 m ²	T	H14	191 m ²	-11 m ²	Þingás 55	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Þingás 30	225 m ²	S	H14	219 m ²	6 m ²	Þingás 57	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Þingás 31	180 m ²	T	H14	184 m ²	-4 m ²	Þingás 59	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Þingás 32	225 m ²	S	H14	229 m ²	-4 m ²	Þingás 61	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²
Þingás 33	180 m ²	T	H14	194 m ²	-14 m ²	Þverás 1	225 m ²	S	H14	343 m ²	-118 m ²
Þingás 34	225 m ²	S	H14	224 m ²	1 m ²	Þverás 2	318 m ²	Q		318 m ²	0 m ²
Þingás 35	180 m ²	T	H14	215 m ²	-35 m ²	Þverás 3	225 m ²	S	H14	343 m ²	-118 m ²
Þingás 36	225 m ²	R	H14,33	208 m ²	17 m ²	Þverás 4	225 m ²	S		272 m ²	-47 m ²
Þingás 37	180 m ²	T	H14	198 m ²	-18 m ²	Þverás 5	225 m ²	S	H14,37,65	343 m ²	-118 m ²
Þingás 38	225 m ²	S	H14	208 m ²	17 m ²	Þverás 6	225 m ²	S	H14,46	272 m ²	-47 m ²
Þingás 39	218 m ²	V	H14,64	210 m ²	8 m ²	Þverás 7	225 m ²	S	H14	341 m ²	-116 m ²
Þingás 40	225 m ²	S	H14	210 m ²	15 m ²	Þverás 8	304.85 m ²	E		287 m ²	18 m ²
Þingás 41	218 m ²	V	H14,64	162 m ²	56 m ²	Þverás 9	225 m ²	S	H14	341 m ²	-116 m ²
Þingás 42	225 m ²	S	H14	210 m ²	15 m ²	Þverás 10	225 m ²	S	H14,46	264 m ²	-39 m ²
Þingás 43	218 m ²	V	H14,64	210 m ²	8 m ²	Þverás 11	225 m ²	S	H14	343 m ²	-118 m ²
Þingás 44	225 m ²	S	H14	210 m ²	15 m ²	Þverás 12	225 m ²	S	H14,46	149 m ²	76 m ²
Þingás 45	218 m ²	V	H14,64	210 m ²	8 m ²	Þverás 13	225 m ²	S	H14	198 m ²	27 m ²
Þingás 46	235.35 m ²	P	H14,39	245 m ²	-9 m ²	Þverás 14	225 m ²	S	H14,46	241 m ²	-16 m ²
Þingás 47	218 m ²	V	H14,64	210 m ²	8 m ²	Þverás 15	225 m ²	S	H14	211 m ²	14 m ²
Þingás 49	218 m ²	V	H14,64	210 m ²	8 m ²	Þverás 16	225 m ²	S	H14,46	149 m ²	76 m ²
Þingás 51	218 m ²	V	H14	155 m ²	63 m ²	Þverás 17	225 m ²	S	H14	225 m ²	0 m ²

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Þverás 18	225 m ²	S	H14,46	149 m ²	76 m ²
Þverás 19	225 m ²	S	H14	177 m ²	48 m ²
Þverás 20	225 m ²	S	H14,46	149 m ²	76 m ²
Þverás 21	225 m ²	S	H14	203 m ²	22 m ²
Þverás 23	218 m ²	V	H14,42	209 m ²	9 m ²
Þverás 25	218 m ²	V	H14	224 m ²	-6 m ²
Þverás 27	218 m ²	V	H14	209 m ²	9 m ²
Þverás 29	218 m ²	V	H14	209 m ²	9 m ²
Þverás 31	218 m ²	V	H14,42	209 m ²	9 m ²
Þverás 33	218 m ²	V	H14,42	223 m ²	-5 m ²
Þverás 35	218 m ²	V	H14	214 m ²	4 m ²
Þverás 37	218 m ²	V	H14	214 m ²	4 m ²
Þverás 39	218 m ²	V	H14	195 m ²	23 m ²
Þverás 41	218 m ²	V	H14	223 m ²	-5 m ²
Þverás 43	218 m ²	V	H14	203 m ²	15 m ²
Þverás 45	218 m ²	V	H14	203 m ²	15 m ²
Þverás 47	218 m ²	V	H14	203 m ²	15 m ²
Þverás 49	218 m ²	V	H14	203 m ²	15 m ²
Þverás 51	218 m ²	V	H14	193 m ²	25 m ²
Þverás 53	218 m ²	V	H14	193 m ²	25 m ²
Þverás 55	218 m ²	V	H14	193 m ²	25 m ²
Þverás 57	218 m ²	V	H14,44	193 m ²	25 m ²

T

Útskýring

Þingás 1–29, 31–37 og Viðarás 10–30

Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð E-3 samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	150 m ²
Tengibygging við bílgeymslu	20 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	180 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

– Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

– Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAÐ

– Bílgeymsla skal vera frístandandi og á henni skal vera mænisþak. Heimilt er að tengja bílskúr við íbúðarhús með léttri einnar hæðar tengibyggingu. Hún má þó ekki vera meira en 20 m² að grunnfleti brúttó.

– Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.

– Sum hús eru parhús en deiliskipulag segir einbýlishús.

U

Útskýring

Viðarás 19–39

Einbýlishús eða parhús á tveimur hæðum.

- Húsagerð E-5, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur	180 m ²
Efri eða neðri hæð	180 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	370 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Inngangshæð og efri hæð, ofan götu. Inngangshæð og neðri hæð, neðan götu. Mænir húss má ekki vera hærra en 6,8 metra yfir uppgefinni plötu-hæð á húsum ofan götu né yfir 4,1 metra yfir uppgefinni plötu-hæð á húsum neðan götu.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

ANNAÐ

- Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m². Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja, óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



Útskýring Viðarás 41–47, 49–57A

Tveggja hæða raðhús með innbyggðri bílgeymslu

- Húsagerð R-1, samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur	120 m ²
Efri hæð	120 m ²
Heimilt er að fara með bílskúr þrjá metra út fyrir byggingarreit (3 × 4 m)	12 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	262 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta mænishæð 7,4 metrar frá gólfi inngangshæðar.
- Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 14–20 gráður.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera innbyggð. Heimilt er að fara með bílgeymslu út fyrir byggingarreit allt að þrjá metra þar sem aðstæður leyfa.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýtta byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á einni hæð eða einni og hálfri hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.



Útskýring Viðarás 59–89

Raðhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu.

- Húsagerð R-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur	150 m ²
-------------	--------------------

Heimilt að fara með bílskúr tvo metra út fyrir byggingarreit	8 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	168 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mesta mænishæð 4,7 metrar.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20 gráður.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera innbyggð. Heimilt er að fara með bílgeymslu út fyrir byggingarreit allt að þrjú metra þar sem aðstæður leyfa.



Útskýring

Viðarás 91–101 , Þingás 12–16, 39–49, 51–61 og Þverás 23–57

Keðjuhús á einni hæð með nýtanlegu risi og sambyggðri bílageymslu.

- Húsagerð K-1 skv. eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss	96 m ²
Nýtanlegt ris	80 m ²
Grunnflötur bifreiðageymslu	32 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	218 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hæsti punktur mænis má hvergi fara yfir 7,9 m miðað við hæð á inngangsplötu. Ávallt skal þakhalli og porthæð sambyggðra húsa vera sá sami.
- Hæsti punktur bifreiðageymslu má ekki fara yfir 3,4 m miðað við inngangshæð á plötu.
- Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænispak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mesta leyfilega porthæð er 1,2 m miðað við útbrún veggjar.
- Þakhalli bílgeymslu skal vera á bilinu 0–5 gráður og falinn bak við þakkant.
- Kvistir eru ekki leyfðir.

ANNAÐ

- Aukaíbúðir í húsunum eru ekki leyfðar.
- Ónýttað byggingarheimildir í húsagerð K-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.



Útskýring

Þingás 2–10 og 18–46, Þverás 1–21, Þverás 2–20

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða

sambyggð.

- Húsagerð E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²

Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr samtals	225 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.

ANNAÐ

- Bílgeymsla skal vera sambyggð íbúðarhúsinu eða innbyggð í það.
- Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
- Ónýttað byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.



Útskýring
Þingás 36

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða

sambyggð.

- Húsagerð E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðri bílgeymslu samtals	225 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjálst.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAÐ

- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
- Ónýttað byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

P

Útskýring Þingás 46

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða

sambyggð.

– Húsagerð E-4, samkvæmt eldri deiliskipulagi.

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	105 m ²
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	95 m ²
Stækkun á bílskúr, skipulagsbreyting	10 m ²
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr samtals	235 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.
- Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAD

- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
- Ónýttar byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.
- Þverás 1–11 eru parhús, deiliskipulag gerir ráð fyrir einbýlishúsum.

Q

Útskýring Þverás 2

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða

sambyggð.

– Húsagerð E-4, samkvæmt eldra skipulagi

Grunnflötur án bílgeymslu	193 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	125 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	318 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara þrjá metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mælibleði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.

- Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAÐ

- Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
- Heimilt er að hafa aukaíbúð í húsinu.



Útskýring Þverás 8

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða

sambyggð

- Húsagerð E-4, samkvæmt eldra skipulagi

Hámarksgrunnflötur án bílgeymslu	174,5 m ²
Bílgeymsla	29 m ²
Nýtanlegt ris með kvistum	91,4 m ²
Heimilt er að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits	10 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	304,9 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar með nýtanlegu risi.
- Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
- Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.
- Hæsti punktur bílskúrs má hvergi fara 3 metra yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.
- Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40–45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.
- Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.

ANNAÐ

- Heimild er gefin fyrir stækkun viðbyggingar og nýtingu þaks hennar sem svalir.
- Ónýttað byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.7

H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H33	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 54	7. jan 1992
H34	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 54	22. jan 1992
H35	Suður-Selás, Suðurás 2-6	24. nóv 1992
H36	Suður-Selás, Viðarás 9, leikskólalóð	16. mar 1993
H37	Suður-Selás, Skógarás 19	29. jún 1993
H38	Suður-Selás, Vesturás 5	24. ágú 1993
H39	Suður-Selás, Þingás 46	21. sep 1993
H40	Suður-Selás, Selásbraut, bílastæði	21. sep 1993
H41	Suður-Selás, Viðarás 22	21. des 1993
H42	Suður-Selás, Þverás 5	10. maí 1994
H43	Suður-Selás, Þverás 5	10. maí 1994
H44	Suður-Selás, Selásbraut 98, verslun	9. ágú 1994
H45	Suður-Selás, Víkurás/Vindás	15. ágú 1995
H46	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 56, leikskóli	29. ágú 1995
H47	Suður-Selás, Viðarás 81	7. maí 1996
H48	Suður-Selás, Suðurás 2	28. maí 1996
H58	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	27. sep 2000
H64	Norður-Selás, Reykás 1–11	11. jún 2010
H65	Suður-Selás, Þingás 36	10. sep 2010
H67	Suður-Selás/Norðlingaholt, Opið svæði milli S-Seláss og Norðlingaholts	28. mar 2011

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.

Selás
7.3.7

Skýringar

— Byggingarreitur skv. eldra deiliskipulagi

□ Afmörkun skilmálaeiningar

■ Núverandi hús

■ Lóðamörk

0 75 150 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.

EINBÝLISHÚS

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

PARHÚS OG RAÐHÚS

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

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	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
Viðarás 19	751	370	0.49	40	6	0.55	416
- Viðarás 19				40	6		
- Yfirfært		370					
Viðarás 21	751	370	0.49	402	61	1.10	833
- Viðarás 21				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 23	771	370	0.47	40	6	0.53	416
- Viðarás 23				40	6		
- Yfirfært		370					
Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Viðarás 25	751	370	0.49	402	61	1.10	833
- Viðarás 25				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 27	751	370	0.49	40	6	0.55	416
- Viðarás 27				40	6		
- Yfirfært		370					
Viðarás 29	751	370	0.49	402	61	1.10	833
- Viðarás 29				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 31	751	370	0.49	402	61	1.10	833
- Viðarás 31				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 33	751	370	0.49	402	61	1.10	833
- Viðarás 33				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 59 61 63	1497	504	0.33	603	91	0.80	1198
- Viðarás 59 61 63				603	91		
- Viðarás 59		168					
- Viðarás 61		168					
- Viðarás 63		168					
Viðarás 65 67 69	1441	504	0.34	603	91	0.83	1198
- Viðarás 65 67 69				603	91		
- Viðarás 65		168					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Viðarás 67		168					
- Viðarás 69		168					
Viðarás 71 73	991	336	0.33	402	61	0.80	799
- Viðarás 71 73				402	61		
- Viðarás 71		168					
- Viðarás 73		168					
Viðarás 75 77 79	1441	504	0.34	603	91	0.83	1198
- Viðarás 75 77 79				603	91		
- Viðarás 75		168					
- Viðarás 77		168					
- Viðarás 79		168					
Viðarás 81 83 85	1351	504	0.37	603	91	0.88	1198
- Viðarás 81 83 85				603	91		
- Viðarás 81		168					
- Viðarás 83		168					
- Viðarás 85		168					
Viðarás 35	843	370	0.43	402	61	0.98	833
- Viðarás 35				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 37	751	370	0.49	402	61	1.10	833
- Viðarás 37				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 39	751	370	0.49	402	61	1.10	833

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Viðarás 39				402	61		
- Yfirfært		370					
Viðarás 41 43 45 47	1480	1048	0.70	804	121	1.33	1973
- Viðarás 41 43 45 47				804	121		
- Viðarás 41		262					
- Viðarás 43		262					
- Viðarás 45		262					
- Viðarás 47		262					
Viðarás 49 51 53 55 57	1882	1572	0.83	1206	181	1.57	2959
- Viðarás 49 51 53 55 57				1206	181		
- Viðarás 49		262					
- Viðarás 51		262					
- Viðarás 53		262					
- Viðarás 55		262					
- Viðarás 57		262					
- Viðarás 57		262					
Viðarás 87 89	1265	336	0.26	402	61	0.63	799
- Viðarás 87 89				402	61		
- Viðarás 87		168					
- Viðarás 89		168					
Viðarás 101 91 93 95 97 99	2386	1308	0.54	1206	181	1.12	2695

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Viðarás 101 91 93 95 97 99				1206	181			Viðarás 24	692	180	0.26	40	6	0.32	226
- Viðarás 91		218						- Viðarás 24				40	6		
- Viðarás 93		218						- Yfirfært		180					
- Viðarás 95		218						Viðarás 26	695	180	0.25	40	6	0.32	226
- Viðarás 97		218						- Viðarás 26				40	6		
- Viðarás 99		218						- Yfirfært		180					
- Viðarás 101		218						Viðarás 28	695	180	0.25	40	6	0.32	226
Viðarás 14	741	180	0.24	40	6	0.30	226	- Viðarás 28				40	6		
- Viðarás 14				40	6			- Yfirfært		180					
- Yfirfært		180						Viðarás 30	695	180	0.25	40	6	0.32	226
Viðarás 16	741	180	0.24	40	6	0.30	226	- Viðarás 30				40	6		
- Viðarás 16				40	6			- Yfirfært		180					
- Yfirfært		180						Þingás 31	695	180	0.25	40	6	0.32	226
Viðarás 18	741	180	0.24	40	6	0.30	226	- Þingás 31				40	6		
- Viðarás 18				40	6			- Yfirfært		180					
- Yfirfært		180						Þingás 33	695	180	0.25	40	6	0.32	226
Viðarás 20	741	180	0.24	40	6	0.30	226	- Þingás 33				40	6		
- Viðarás 20				40	6			- Yfirfært		180					
- Yfirfært		180						Þingás 35	695	180	0.25	40	6	0.32	226
Viðarás 22	834	180	0.21	40	6	0.27	226	- Þingás 35				40	6		
- Viðarás 22				40	6			- Yfirfært		180					
- Yfirfært		180						Þingás 37	695	180	0.25	40	6	0.32	226
								- Þingás 37				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		180					
Viðarás 10	733	180	0.24	40	6	0.30	226
- Viðarás 10				40	6		
- Yfirfært		180					
Viðarás 12	781	180	0.23	40	6	0.28	226
- Viðarás 12				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 15	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 15				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 17	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 17				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 19	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 19				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 21	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 21				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 23	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 23				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 25	676	180	0.26	40	6	0.33	226

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Þingás 25				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 27	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 27				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 29	676	180	0.26	40	6	0.33	226
- Þingás 29				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 1	774	180	0.23	40	6	0.29	226
- Þingás 1				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 3	711	180	0.25	40	6	0.31	226
- Þingás 3				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 5	711	180	0.25	40	6	0.31	226
- Þingás 5				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 7	693	180	0.25	40	6	0.32	226
- Þingás 7				40	6		
- Yfirfært		180					
Þingás 9	721	180	0.24	40	6	0.31	226
- Þingás 9				40	6		
- Yfirfært		180					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Pingás 11	721	180	0.24	40	6	0.31	226	- Yfirfært		225					
- Pingás 11				40	6			Pingás 30	640	225	0.35	40	6	0.42	271
- Yfirfært		180						- Pingás 30				40	6		
Pingás 13	721	180	0.24	40	6	0.31	226	- Yfirfært		225					
- Pingás 13				40	6			Pingás 32	651	225	0.34	40	6	0.41	271
- Yfirfært		180						- Pingás 32				40	6		
Pingás 39 41 43 45 47 49	2406	1308	0.54	1206	181	1.12	2695	- Yfirfært		225					
- Pingás 39 41 43 45 47 49				1206	181			Pingás 34	651	225	0.34	40	6	0.41	271
- Pingás 39		218						- Pingás 34				40	6		
- Pingás 41		218						- Yfirfært		225					
- Pingás 43		218						Pingás 36	651	225	0.34	40	6	0.41	271
- Pingás 45		218						- Pingás 36				40	6		
- Pingás 47		218						- Yfirfært		225					
- Pingás 49		218						Pingás 38	651	225	0.34	40	6	0.41	271
Pingás 24	673	225	0.33	40	6	0.40	271	- Pingás 38				40	6		
- Pingás 24				40	6			- Yfirfært		225					
- Yfirfært		225						Pingás 40	643	225	0.34	40	6	0.42	271
Pingás 26	673	225	0.33	40	6	0.40	271	- Pingás 40				40	6		
- Pingás 26				40	6			- Yfirfært		225					
- Yfirfært		225						Pingás 18	673	225	0.33	40	6	0.40	271
Pingás 28	673	225	0.33	40	6	0.40	271	- Pingás 18				40	6		
- Pingás 28				40	6			- Yfirfært		225					
								Pingás 20	673	225	0.33	40	6	0.40	271

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Þingás 20				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 22	673	225	0.33	40	6	0.40	271
- Þingás 22				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 42	785	225	0.28	40	6	0.34	271
- Þingás 42				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 44	771	225	0.29	40	6	0.35	271
- Þingás 44				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 46	771	235.35	0.30	40	6	0.36	282
- Þingás 46				40	6		
- Yfirfært		235.35					
Þingás 12 14 16	1081	654	0.60	603	91	1.24	1348
- Þingás 12 14 16				603	91		
- Þingás 12		218					
- Þingás 14		218					
- Þingás 16		218					
Þingás 51 53 55 57 59 61	2233	1308	0.58	1206	181	1.20	2695
- Þingás 51 53 55 57 59 61				1206	181		
- Þingás 51		218					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Þingás 53		218					
- Þingás 55		218					
- Þingás 57		218					
- Þingás 59		218					
- Þingás 61		218					
Þingás 2	601	225	0.37	40	6	0.45	271
- Þingás 2				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 4	601	225	0.37	40	6	0.45	271
- Þingás 4				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 6	601	225	0.37	40	6	0.45	271
- Þingás 6				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 8	647	225	0.34	40	6	0.41	271
- Þingás 8				40	6		
- Yfirfært		225					
Þingás 10	601	225	0.37	40	6	0.45	271
- Þingás 10				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 1	741	225	0.30	402	61	0.92	688
- Þverás 1				402	61		
- Yfirfært		225					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Þverás 3	682	225	0.32	402	61	1.00	688	- Yfirfært		225					
- Þverás 3				402	61			Þverás 19	613	225	0.36	40	6	0.44	271
- Yfirfært		225						- Þverás 19				40	6		
Þverás 5	694	225	0.32	402	61	0.99	688	- Yfirfært		225					
- Þverás 5				402	61			Þverás 21	768	225	0.29	40	6	0.35	271
- Yfirfært		225						- Þverás 21				40	6		
Þverás 7	622	225	0.36	402	61	1.10	688	- Yfirfært		225					
- Þverás 7				402	61			Þverás 23 25 27 29 31	2017	1090	0.54	1005	151	1.11	2246
- Yfirfært		225						- Þverás 23 25 27 29 31				1005	151		
Þverás 9	622	225	0.36	402	61	1.10	688	- Þverás 23		218					
- Þverás 9				402	61			- Þverás 25		218					
- Yfirfært		225						- Þverás 27		218					
Þverás 11	715	225	0.31	402	61	0.96	688	- Þverás 29		218					
- Þverás 11				402	61			- Þverás 31		218					
- Yfirfært		225						Þverás 33 35 37 39 41	1969	1090	0.55	1005	151	1.14	2246
Þverás 13	664	225	0.33	40	6	0.40	271	- Þverás 33 35 37 39 41				1005	151		
- Þverás 13				40	6			- Þverás 33		218					
- Yfirfært		225						- Þverás 35		218					
Þverás 15	721	225	0.31	40	6	0.37	271	- Þverás 37		218					
- Þverás 15				40	6			- Þverás 39		218					
- Yfirfært		225						- Þverás 41		218					
Þverás 17	721	225	0.31	40	6	0.37	271								
- Þverás 17				40	6										

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Þverás 2	713	318	0.44	40	6	0.51	364
- Þverás 2				40	6		
- Yfirfært		318					
Þverás 4	689	225	0.32	40	6	0.39	271
- Þverás 4				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 6	689	225	0.32	40	6	0.39	271
- Þverás 6				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 8	689	304.85	0.44	40	6	0.50	351
- Þverás 8				40	6		
- Yfirfært		304.85					
Þverás 10	692	225	0.32	40	6	0.39	271
- Þverás 10				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 12	787	225	0.28	40	6	0.34	271
- Þverás 12				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 14	713	225	0.31	40	6	0.38	271
- Þverás 14				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 16	713	225	0.31	40	6	0.38	271
- Þverás 16				40	6		

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Yfirfært		225					
Þverás 18	713	225	0.31	40	6	0.38	271
- Þverás 18				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 20	717	225	0.31	40	6	0.37	271
- Þverás 20				40	6		
- Yfirfært		225					
Þverás 43 45 47 49	1521	872	0.57	804	121	1.18	1797
- Þverás 43 45				804	121		
47 49							
- Þverás 43		218					
- Þverás 45		218					
- Þverás 47		218					
- Þverás 49		218					
Þverás 51 53 55 57	1501	872	0.58	804	121	1.19	1797
- Þverás 51 53				804	121		
55 57							
- Þverás 51		218					
- Þverás 53		218					
- Þverás 55		218					
- Þverás 57		218					

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 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.

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. skilmálalið um tæknibúnað.

Raðhús, Viðarás 41–57A (oddatölur)

- Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Raðhús, Viðarás 59–89 (oddatölur)

- Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Keðjuhús, Viðarás 91–101 (oddatölur), Þingás 12–16 (sléttar tölur), Þingás

39–61 (oddatölur), Þverás 23–57 (oddatölur)

- Þakhalli 40–45° gráður, þakform er mænispak. Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

Einbýlishús/parhús, Viðarás 19–39 (oddatölur)

- Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Einbýlishús, Viðarás 10–22 (sléttar tölur), Þingás 1–37 (oddatölur)

- Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°. Bílskúr skal vera frístandandi og á honum skal vera mænispak með sama þakhalla og á aðalhúsi.

Einbýlishús/parhús, Þverás 2–20 (sléttar tölur), Þverás 1–21 (oddatölur),

Þingás 2–10 og 18–46 (sléttar tölur)

- Þakform íbúðarhúss skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 40–50°. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

KVISTIR

- Kvistir eru almennt ekki heimilir. Þó er heimilt að byggja kvisti við Þverás 2–10 og 12–20 (sléttar tölur), Þverás 1–21 (oddatölur) og Þingás 2–10 (sléttar tölur) og 18–46 (oddatölur). Samanlögð lengd þeirra á hvorri langhlið skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd langhliða hússins.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdum. 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 hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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 hreyfisetu.
- 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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé 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 ljós vist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljós vist

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 útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Skilmálaeiningin liggur að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Manir eru meðfram Suðurlandsvegi sem skerma byggð.
- Á lóðamörkum sem snúa að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut er heimilt að reisa hljóðskermandi girðingar, allt að 1,8 metra háar.

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

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

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. 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
Viðarás 19	0	2	2	Viðarás 27	0	2	2
Viðarás 21	0	2	2	Viðarás 29	0	2	2
Viðarás 23	0	2	2	Viðarás 31	0	2	2
Viðarás 25	0	2	2	Viðarás 33	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Viðarás 59	0	6	6	Þingás 37	0	2	2
Viðarás 65	0	6	6	Viðarás 10	0	2	2
Viðarás 71	0	2	2	Viðarás 12	0	2	2
Viðarás 75	0	6	6	Þingás 15	0	2	2
Viðarás 81	0	6	6	Þingás 17	0	2	2
Viðarás 35	0	2	2	Þingás 19	0	2	2
Viðarás 37	0	2	2	Þingás 21	0	2	2
Viðarás 39	0	2	2	Þingás 23	0	2	2
Viðarás 41	0	8	8	Þingás 25	0	2	2
Viðarás 49	0	10	10	Þingás 27	0	2	2
Viðarás 87	0	4	4	Þingás 29	0	2	2
Viðarás 91	0	12	12	Þingás 1	0	2	2
Viðarás 14	0	2	2	Þingás 3	0	2	2
Viðarás 16	0	2	2	Þingás 5	0	2	2
Viðarás 18	0	2	2	Þingás 7	0	2	2
Viðarás 20	0	2	2	Þingás 9	0	2	2
Viðarás 22	0	2	2	Þingás 11	0	2	2
Viðarás 24	0	2	2	Þingás 13	0	2	2
Viðarás 26	0	2	2	Þingás 39	0	10	10
Viðarás 28	0	2	2	Þingás 24	0	2	2
Viðarás 30	0	2	2	Þingás 26	0	2	2
Þingás 31	0	2	2	Þingás 28	0	2	2
Þingás 33	0	2	2	Þingás 30	0	2	2
Þingás 35	0	2	2	Þingás 32	0	2	2

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls	Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Þingás 34	0	2	2	Þverás 9	0	2	2
Þingás 36	0	2	2	Þverás 11	0	2	2
Þingás 38	0	2	2	Þverás 13	0	2	2
Þingás 40	0	2	2	Þverás 15	0	2	2
Þingás 18	0	2	2	Þverás 17	0	2	2
Þingás 20	0	2	2	Þverás 19	0	2	2
Þingás 22	0	2	2	Þverás 21	0	2	2
Þingás 42	0	2	2	Þverás 23	0	10	10
Þingás 44	0	2	2	Þverás 33	0	10	10
Þingás 46	0	2	2	Þverás 2	0	4	4
Þingás 12	0	6	6	Þverás 4	0	4	4
Þingás 51	0	12	12	Þverás 6	0	4	4
Þingás 2	0	2	2	Þverás 8	0	4	4
Þingás 4	0	2	2	Þverás 10	0	4	4
Þingás 6	0	2	2	Þverás 12	0	4	4
Þingás 8	0	2	2	Þverás 14	0	4	4
Þingás 10	0	2	2	Þverás 16	0	3	3
Þverás 1	0	4	4	Þverás 18	0	4	4
Þverás 3	0	2	2	Þverás 20	0	2	2
Þverás 5	0	4	4	Þverás 43	0	4	4
Þverás 7A	0	4	4	Þverás 51	0	4	4

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

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

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



7.3.8

Vallarás, Víkurás og Vindás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan og austan, Elliðaárdal og Víðidal, hestasvæði Fáks, til vesturs. Sunnan við eininguna er leikskóli og þróunarsvæði við Brekknaás. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Selásbraut en Vallarás, Víkurás og Vindás eru stuttar botnlangagötur sem tengjast bílastæðum íbúðabyggðarinnar. Byggðin samanstendur af nokkrum fjölbýlishúsum. Við Vallarás eru fimm hæða fjölbýlishús með lyftu en við Víkurás eru þrjú og fjögurra hæða fjölbýlishús án lyftu. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar snúa að bílastæðamálum.

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 að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, 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 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 7.3.8



Skilmálaeining-7.3.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.8. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.8

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

Vallarás

- Vallarás 1: 4 hæðir með kjallara. Vallarás 3: 4 hæðir, hálf neðsta hæðin er kjallari. Vallarás 5: 6 hæðir. Vallarás 2: 6 hæðir. Vallarás 4: 6 hæðir.
- Fjöldi íbúða: 134
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Víkurás

- Víkurás 2–4: 4 hæðir. Víkurás 6–8: 3 hæðir. Víkurás 1–3: 4 hæðir.
- Fjöldi íbúða: 88
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Vindás

- Vindás 1–3: 3 hæðir. Vindás 2–4: 4 hæðir.
- Fjöldi íbúða: 57
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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 kjöllumum 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.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.

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
Vallarás 1, 2, 3, 4, 5	10097 m ²	L		10097 m ²	0 m ²
Vindás 1, 2, 3, 4, 1.3 - Víkurás 1, 2, 3, 4, 8, 6, 2,4,6,8,	12235 m ²	K	H14,49,51	12235 m ²	0 m ²

L Útskýring Vallarás 1, 2, 3, 4 og 5

Fjölbýlishús á fjórum til fimm hæðum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Fjögurra til fimm hæða.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

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

K Útskýring Víkurás 1–3, 2–4 og 6–8, Vindás 1–3 og 2–4

Fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum.

ANNAÐ

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

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.8

H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H49	Suður-Selás, Viðarás 19-39	30. júl 1996
H50	Suður-Selás, Viðarás 1-7	22. júl 1997
H51	Selás, raðhúsabyggð, Selásbraut 42-54	3. jan 1998



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 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.
- Ef lyfta er þegar til staðar er ekki heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishúsið.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölbýlishús án lyftu](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

	Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
SL	Stærð lóðar í m ²							
	- Vindás 11.3 2				400	60		
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²							
	3 4, Víkurás 12							
	2,4,6,8 3 4 6 8							
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi							
	- Vindás 11.3 2				445	67		
	3 4, Víkurás 12							
	2,4,6,8 3 4 6 8							
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²							
	- Vindás 11.3 2				400	60		
	3 4, Víkurás 12							
	2,4,6,8 3 4 6 8							
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²							
	- Vindás 11.3 2				445	67		
	3 4, Víkurás 12							
	2,4,6,8 3 4 6 8							
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð							
	- Vindás 11.3 2				450	68		
	3 4, Víkurás 12							
	2,4,6,8 3 4 6 8							
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²							
	- Vindás 11.3 2				450	68		
	3 4, Víkurás 12							
	2,4,6,8 3 4 6 8							
Lóðarheiti		SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Vindás 11.3 2 3 4, Víkurás 12 2,4,6,8 3 4 6 8		20264	12235	0.60	4255	639	0.84	17129
- Vindás 11.3 2					450	68		
3 4, Víkurás 12								
2,4,6,8 3 4 6 8								
- Vindás 11.3 2					410	62		
3 4, Víkurás 12								
2,4,6,8 3 4 6 8								
- Vindás 11.3 2					400	60		
3 4, Víkurás 12								
2,4,6,8 3 4 6 8								
- Vindás 11.3 2					445	67		
3 4, Víkurás 12								
2,4,6,8 3 4 6 8								

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
- Vindás 1, 2, 3, 4, 1.3 - Víkurás 1, 2, 3, 4, 8, 6, 2,4,6,8,		12235					

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 hvarrar 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

- Fjölbýlishús án lyftu

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. 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.
- Þakgerð er óbreytt frá því sem nú er.

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](#)

– 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.

15. Niðurrif

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



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.

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.

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 hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé 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

- 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



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 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.

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í 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
Vallarás 1	38	148	186	Víkurás 1	64	102	166

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Við Víkurás eru 36 stæði í bílageymslu. Við Vindás eru 28 stæði í bílageymslu.

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.



7.3.9

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Selásskóla við Selásbraut 109, leikskólans Heiðarborgar við Selásbraut 56, leikskólans Rauðuborgar við Viðarás 9 og leikskólans Blásala við Brekknaás 4. Einingin skiptist við Sauðás í norðurhluta (raðhúsabyggð) og Suður-Selás. Selásbraut tekur við af Rofabæ sem miðlæg aðalgata og liggur eftir skilmálaeiningunni frá norðri til suðurs. Leikskólinn Heiðarborg er á norðurhluta svæðisins en Rauðaborg og Selásskóli eru í suðurhluta (Suður-Selás). Leikskólinn Blásalir er suður af fjölbýlishúsabyggðinni, syðst í skilmálaeiningunni, á óskilgreindri lóð á borgarlandi. Aðkoma að Heiðarborg og Selásskóla er frá Selásbraut en aðkoma að Rauðuborg er um Viðarás. Aðkoma að Blásölum er frá Brekknaási. Selásskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Selásbraut og Brekknaás eru einnar hæðar byggingar með risþaki. Leikskólabyggingin við Viðarás er að hluta tvær hæðir með hallandi þaki. Leikskólabyggingarnar við Viðarás og Selásbraut eru staðsettar miðsvæðis í göngufæri við flesta íbúa hverfisins og aðgengi að almenningssamgöngum við Selásbraut er gott. Skólabyggingarnar í Selási eru einnig vel tengdar útivistarsvæðinu í Elliðaárdalnum. Töluverðar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

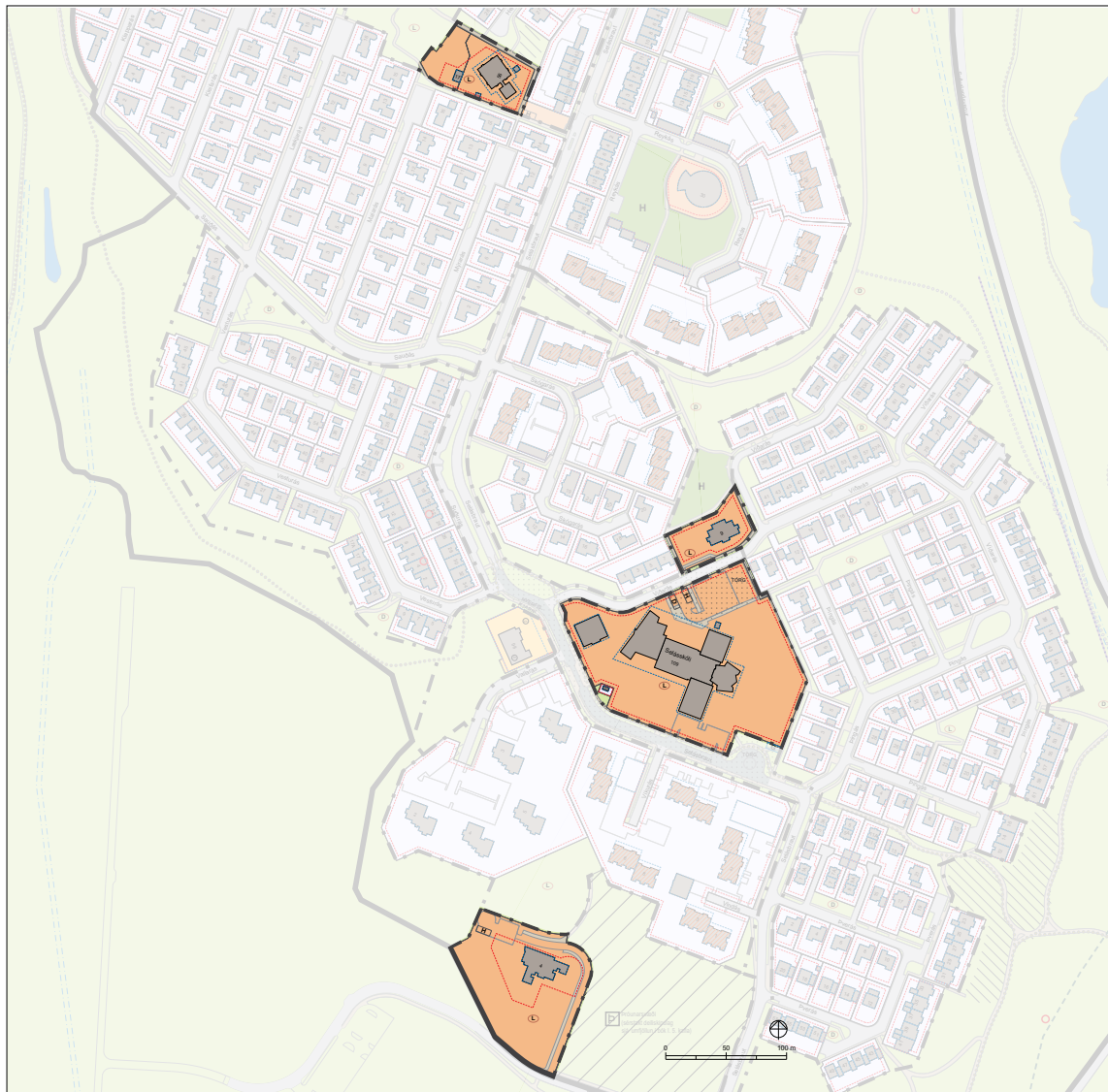
Helstu áherslur

- 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 sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.9



Skilmálaeining-7.3.9



Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.9. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.9

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

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

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.



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.

Yfirlýsing byggingaheimilda

- Y** Yfirlýsing byggingarmagn (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú** Útskýring – útlitun á yfirlýsingum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H** Heimild – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirlýsingar
- B** Brúttóflatarmál (m²) núverandi byggingar
- Ó** Ónýtta byggingarmagn (m²) sem yfirlýsingar úr eldra deiliskipulagi

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Brekknáás 4	629 m ²	I	H14,62	630 m ²	-1 m ²
Malarás 17	58 m ²	C	H14	58 m ²	0 m ²
Selásbraut 56	540 m ²	H	H14,61	537 m ²	3 m ²
Selásbraut 103	16 m ²	A	H14	16 m ²	0 m ²
Selásbraut 109	4050 m ²	G		5217 m ²	-1167 m ²
Viðarás 9	450 m ²	F	H14,66	450 m ²	0 m ²

Útskýring Brekknáás 4

Leikskólinn Blásalir

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 629 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.



Útskýring Malarás 17

Gæsluvallarhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 58 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Færanlegt timburhús fyrir gæsluvöll.

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

H Útskýring Selásbraut 56

Leikskólinn Heiðarborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

540 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

A Útskýring Eyktarás 26A, Reykás 13A og Selásbraut 103

Spennistöðvar

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Eyktarás 26A samtals

21 m²

Reykás 13A samtals

16 m²

Selásbraut 103 samtals

16 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Spennistöðvar

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

G Útskýring Selásbraut 109

Selásskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

4.050 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Eldri hluti skólans er einnar hæðar.

- Nýbygging er tveggja hæða.

- Mænishæð nýbygginga verði mest 9 metrar yfir gólfplötu í kóta 93,90.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

F Útskýring Viðarás 9

Leikskólinn Rauðaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

450 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

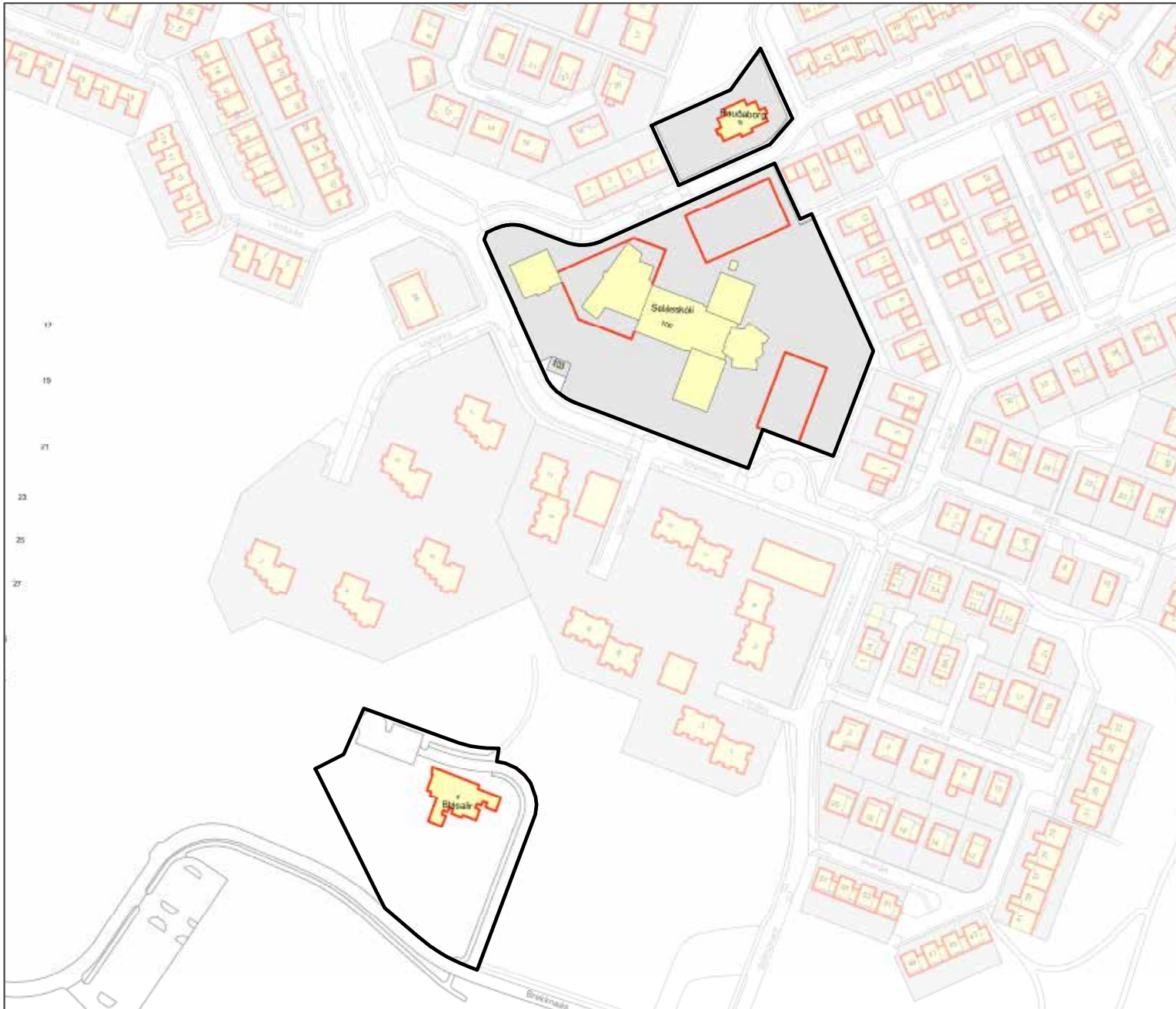
- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.9

H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H53	Suður-Selás, Skógarás 10-12	28. apr 1998
H61	Suður-Selás, Þverás 2	12. feb 2008
H62	Suður-Selás, Skógarás 20	15. ágú 2008
H63	Selás, raðhúsabyggð, Heiðarás 13	17. sep 2008
H66	Suður-Selás/Norðlingaholt, Breyting á afmörkun	28. mar 2011
H70	Suður-Selás/Norðlingaholt, Göngubrú	28. mar 2014



Eldri byggingarreitir

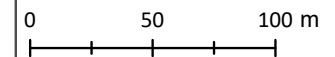
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás
7.3.9

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 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.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Selásskóli við Selásbraut 109

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

Heiðarborg við Selásbraut 56

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

Rauðaborg við Viðarás 9

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

Blásalir við Brekknaás 4

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Selásbraut 56	2972	540	0.18	150	23	0.23	713
- Selásbraut 56				150	23		
- Yfirfært		540					
Viðarás 9	2243	450	0.20	150	23	0.27	623
- Viðarás 9				150	23		
- Yfirfært		450					
Selásbraut 109	20099	4050	0.20	500	75	0.23	4625
- Selásbraut 109				500	75		
- Yfirfært		4050					

Lóðarheiti	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Brekknaás 4		629	NaN	150	23	NaN	802
- Brekknaás 4				150	23		
- Yfirfært		629					

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 færanlegar 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.

STÆRÐIR

Selásskóli við Selásbraut 109

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 500 m².

Heiðarborg við Selásbraut 56

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

Rauðaborg við Viðarás 9

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

Blásalir við Brekknaás 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

Hæðir húsa, hæðafjöldi og hæðartakmarkanir

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

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

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

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

- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

19. Útfærsla lóða

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

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

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.

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 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 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 íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við 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

– 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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Alls
Selásbraut 109	0	113	113

- 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 heimilað.

38. Hjólastæði

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



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

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

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



7.3.10

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.10 eru opin svæði á jöðrum hverfisins og innan þess. Stærsta opna svæðið í Selási er brekka sem hallar frá Selásnum að Suðurlandsvegi og Rauðavatni. Þetta svæði heldur síðan áfram og myndar grænt belti í brekku milli byggðarinnar og Breiðholtsbrautar en handan götunnar er Norðlingaholt. Annað opið svæði er grænn geiri milli skilmálaeininganna 7.3.2 og 7.3.3 sem liggur frá Selásbraut í austri að Árbæjarlaug í vestri. Aðkoma að opnum svæðum er um net af göngu- og hjólastígum sem tengjast stígakerfi hverfisins. Um opna svæðið sem liggur að Breiðholtsbraut liggja reiðleiðir frá Víðidal, hestasvæði Fáks, að undirgöngum undir Suðurlandsveg að Rauðavatni. Göngu- og hjólabrú yfir Breiðholtsbraut tengir Selás og Norðlingaholt saman. Nokkur dvalar- og leiksvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og tveir hverfisgarðar hafa verið afmarkaðir. Töluverður trjágróður er á svæðinu. Hljóð- og loftmengun kemur frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Skilmálaeiningin mótaðist um leið og hverfið byggðist upp á níunda og tíunda áratug seinustu aldar. Breytingar á deiliskipulagi tengjast göngubrú yfir í Norðlingaholt.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgördum.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda

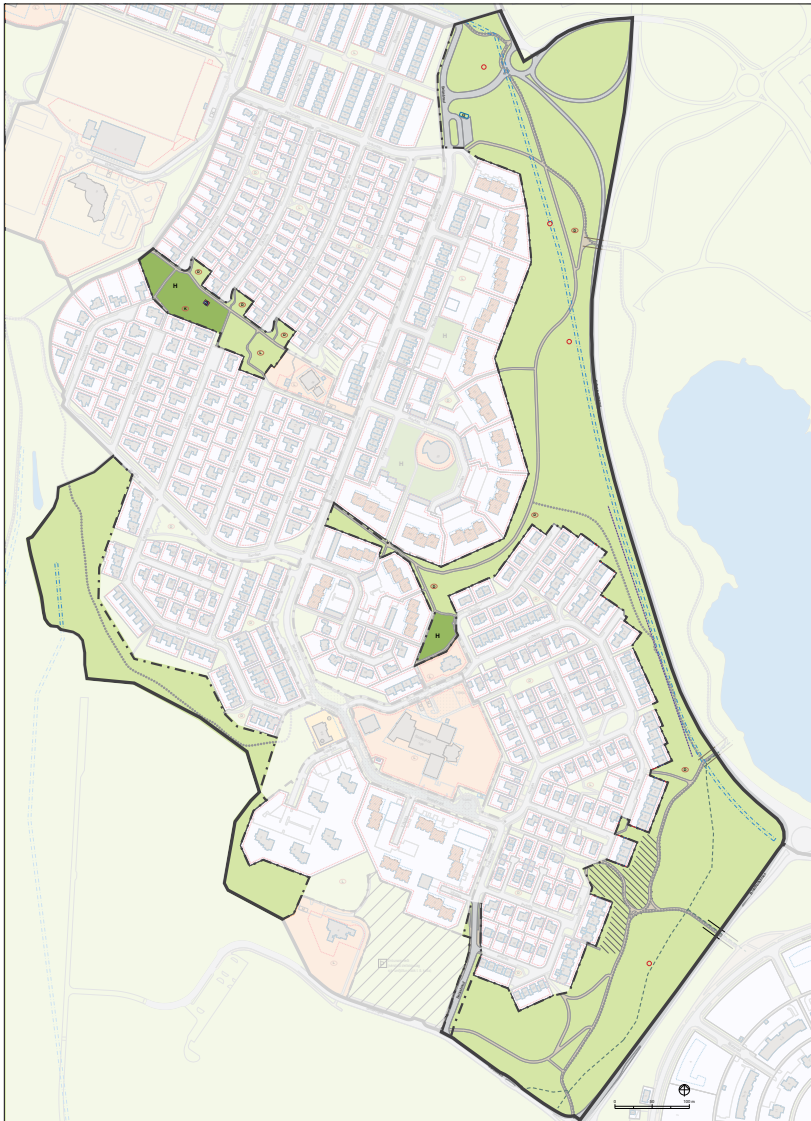
jarðveg.

- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.10



Skilmálaeining-7.3.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.10. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.3.10

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

- Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar:
- Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

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 almenningrýmum, 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 almenningrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

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 fellt 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
Eyktarás 26A	21 m ²	A	H14,56	21 m ²	0 m ²



Útskýring Eyktarás 26A, Reykás 13A og Selásbraut 103

Spennistöðvar

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Eyktarás 26A samtals	21 m ²
----------------------	-------------------

Reykás 13A samtals	16 m ²
Selásbraut 103 samtals	16 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Spennistöðvar
- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.10

H14	Suður-Selás, Selásbraut 109, Selásskóli	25. mar 1986
H56	Suður-Selás, Skógarás 12	11. maí 1999

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.
- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

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 rúmí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með 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

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.
- 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 ekki heimilaðir.

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. Sólarcellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir



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

- 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 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

- Almenningsrými
- 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.

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.

HVERFISGARÐAR

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

KYRRLÁTT SVÆÐI

- Í hverfisgarði sunnan við Eyktarás er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðs við umfjöllun um kyrrlát svæði 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 hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

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

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.

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.
- Spennistöð er staðsett í hverfisgarði milli Eyktaráss og Kleifaráss, sjá skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Stór hluti opins svæðis austan við Þingás og Þverás er upprunalegt mólendisholt. Grágrýtið hefur verndargildi og tilefni er að halda í gróðurþekjuna sem er fjölbreytt og aðlaðandi, sérstaklega austast á svæðinu.



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

- Bílastæði við Norðurás við hlið grenndarstövar eru ætluð fyrir opna svæðið meðfram Suðurlandsvegi vegna notkunar á grenndarstöð við Norðurás.
- Ekki er heimilt að leggja þar stórum bílum eða geyma húsbíla, tjaldvagna eða annan búnað.

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.



7.3.11

Selásbraut og Viðarás, borgargötur

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.11 eru borgargöturnar Selásbraut og Viðarás. Þessar borgargötur liggja eftir Selásnum og inn að Selásskóla. Selásbraut er lykilgata í Selásnum og skilmálaeiningin nær frá gatnamótum Selásbrautar og Sauð- og Skógaráss í norðri til gatnamóta Þveráss og Vindáss í suðri, ásamt Viðarási að torgi til móts við leikskólann Rauðuborg. Þessar borgargötur tengja þannig byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. Rauðuborg og Selásskóla. Gert er ráð fyrir hverfiskjarna þar sem Selásbraut og Viðarás mætast. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Seláss en einnig fyrir ferðalög austur/vestur úr borgarhlutanum.

Helstu áherslur

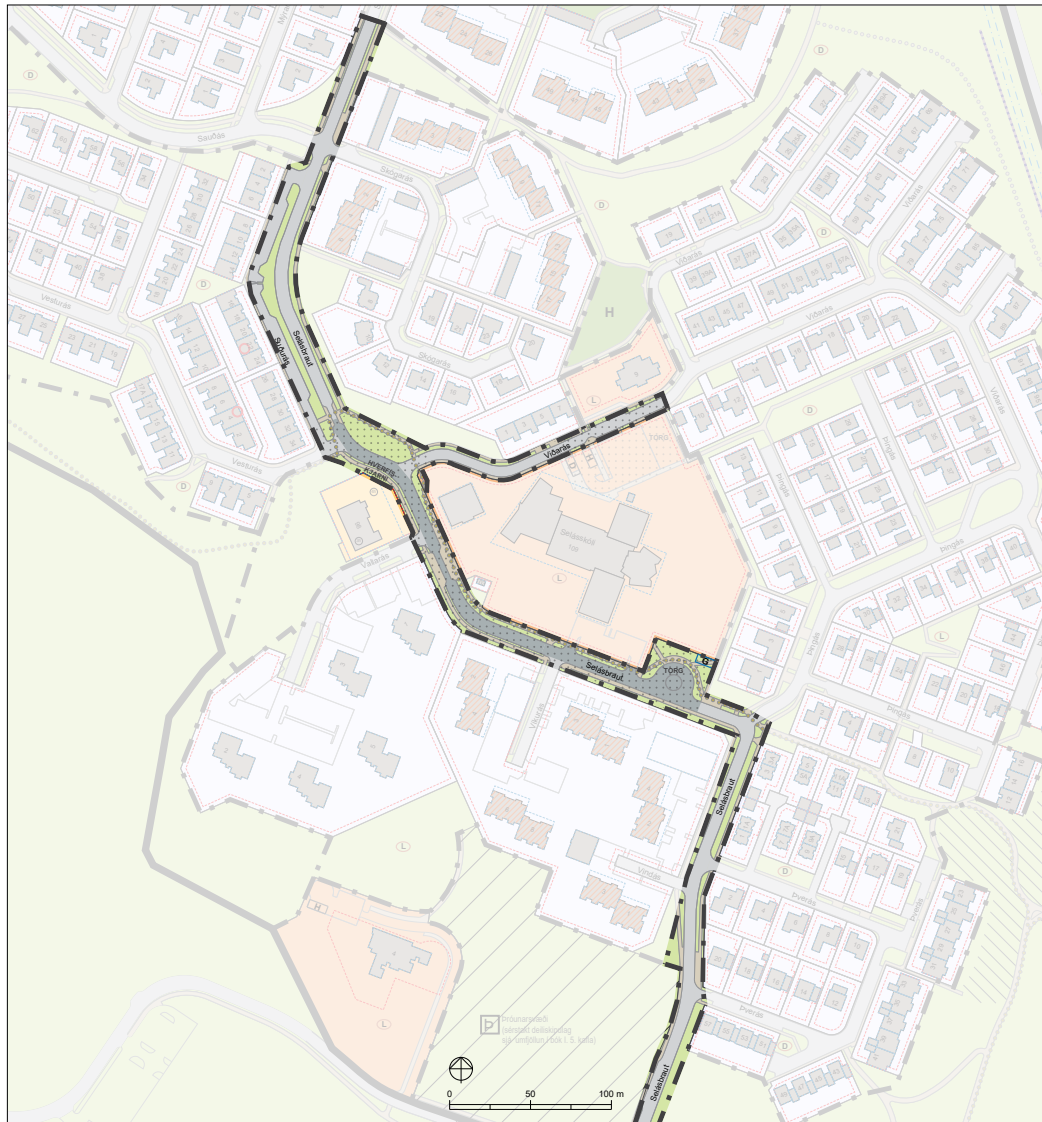
- Götturnar eru afmarkaðar nánar sem borgargötur og skulu fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Selásskóla.
- Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og

byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

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

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.11



Skilmálaeining-7.3.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.11. 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 7.3.11

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

- 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.
- 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 útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

HVERFISTORG

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

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 hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskapur skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

- **Borgarbúskapur**

22. Ljósvisit

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

Sjá leiðbeiningar

- **Ljósvisit**

23. Hljóðvisit

- 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 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.

GRENNARSTÖÐVAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (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. Raffhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

34. Samgöngustefna

- Selásbraut (og hluti Viðaráss) er skilgreind sem borgargata, sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilogötu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að koma fyrir forgangsakreinum og/eða stoppistöðvum fyrir Strætó.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, t.d. fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.

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 göngubveranir, 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.

- Heimilt er að staðsetja hjólastæði og hjólaskýli við skilgreinda borgargötu, sjá uppdrátt.



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.



7.3.12

Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.3.12, Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Víðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut.

Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubygging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr 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.
- Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
- Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og

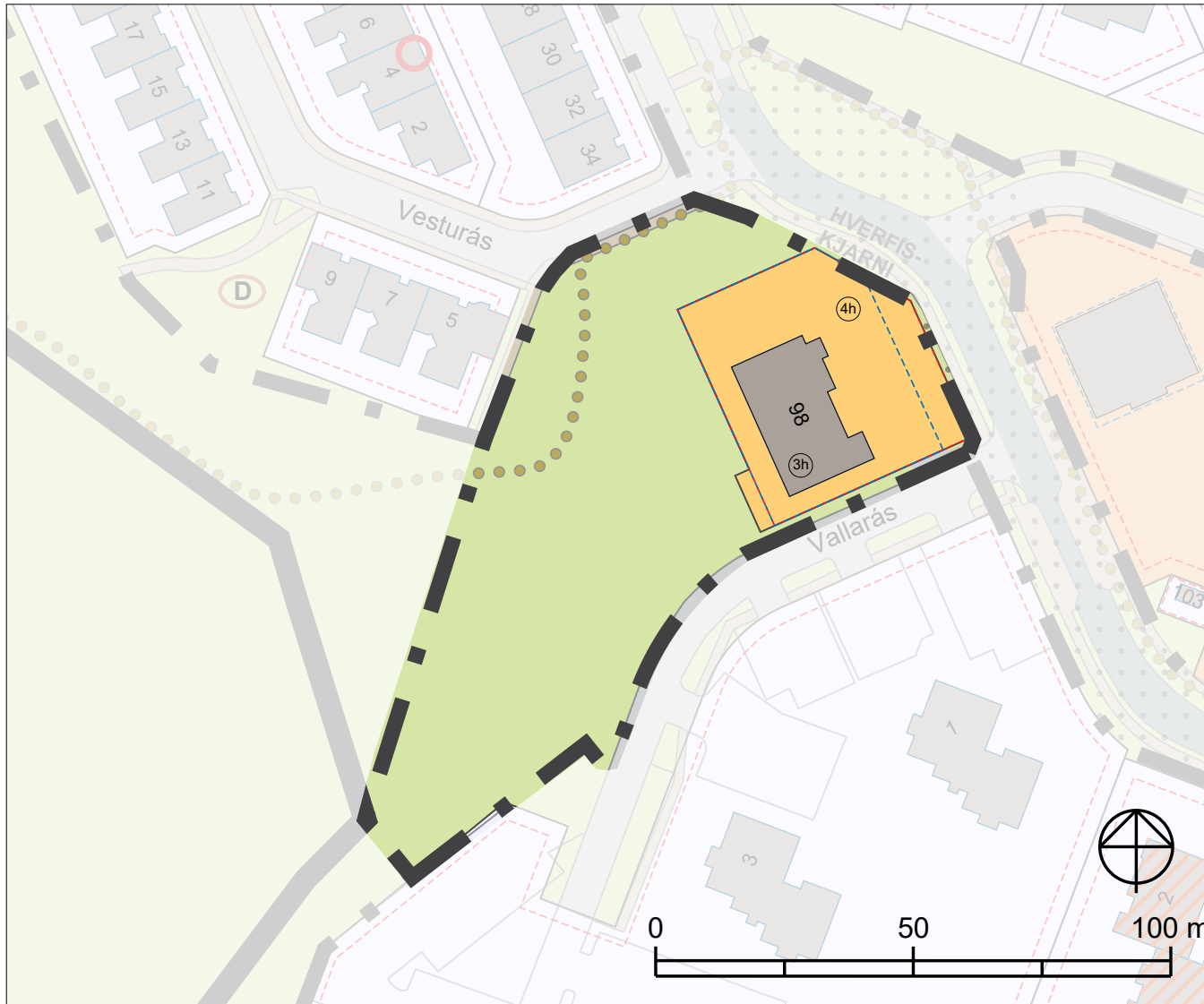
þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 24), að meðaltali 80 m² að stærð.

- Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.
- Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsupprætti.
- Gera þarf ráð fyrir 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.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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 7.3.12



Skilmálaeining-7.3.12





Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.12. 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 7.3.12

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 verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Rýmisfref verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi. Gististarfsemi í flokkum II–III er heimilud á efri hæðum. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

2. Húsagerðir

Selásbraut 98

- Verslunar og þjónustuhúsnæði. Stakstæð og sambyggð hús á þremur til fjórum hæðum. Á fyrstu hæð/götuhæð er gert ráð fyrir verslun og þjónustu.
- Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags. Hámarksfjöldi íbúða er allt að 25.
- Íbúðir í kjöllumurum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

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

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

4. Fjölgun íbúða

- 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 og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur.
- Heimilt er að byggja allt að 25 íbúðir.
- Meðalstærð 80 m².
- Íbúðir í kjöllumurum eru 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 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 þjóðfélagsþópa.



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.

Yfirlýsing byggingaheimilda

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

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

– Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 73.12

H57	Suður-Selás, Skógarás 7-11 og 13-17	12. des 1999
H59	Suður-Selás, Skógarás 20	22. sep 2004

Lóðarheiti	Y	Ú	H	B	Ó
Selásbraut 98	713 m ²	D	H57,59	713 m ²	0 m ²



Útskýring Selásbraut 98

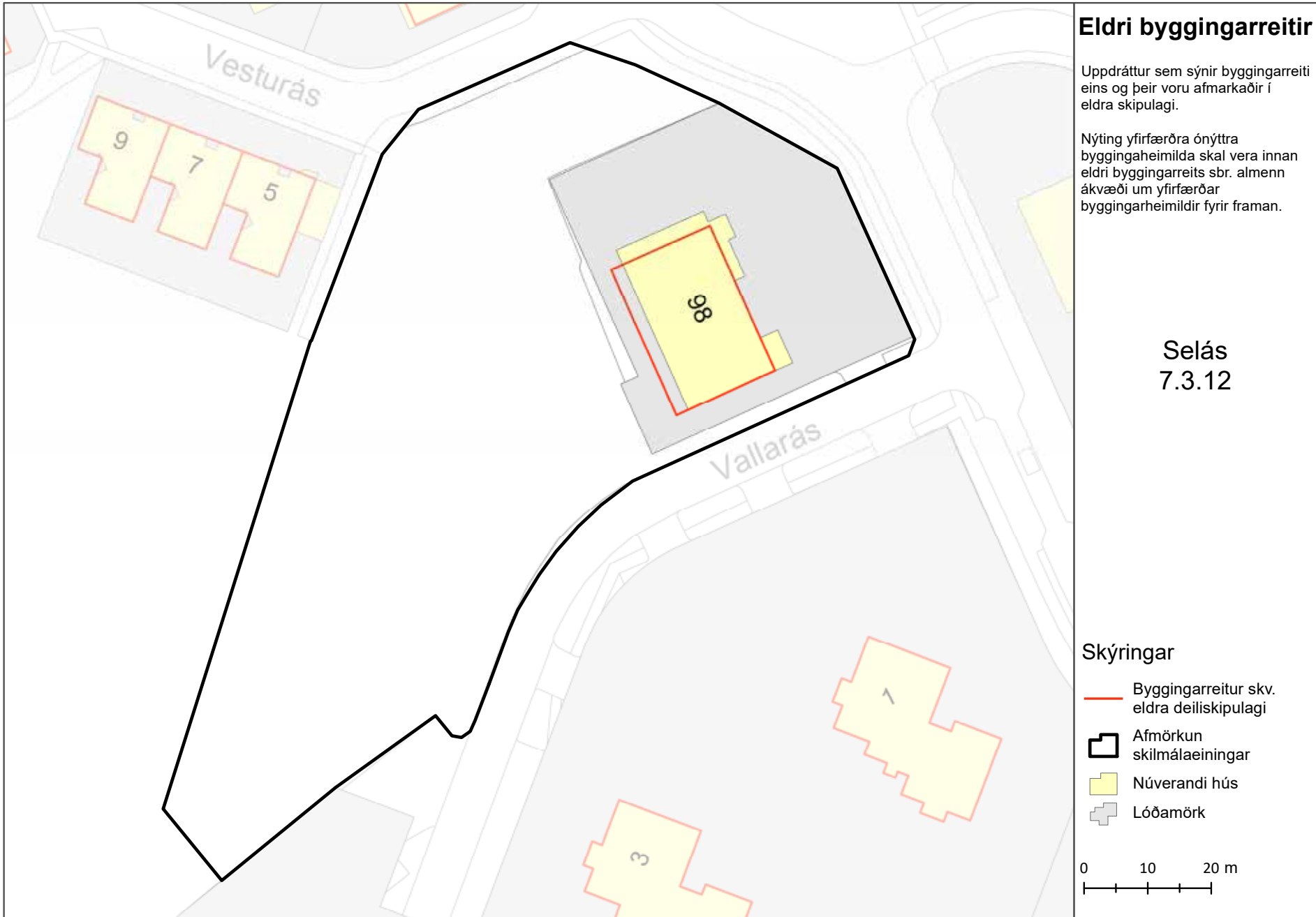
Verslunar- og þjónustuhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar

samtals 714,4 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða.



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.

SELÁSBRAUT 98

- Á lóðinn er stakstætt hús 675,5 m² að stærð. Heimilt er að halda í húsinn og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála. Niðurrif og endurbygging er einnig heimiluð.
- 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 (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 undanskilydum 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 lóðinni er 2.560 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Austari hluti er fjögurra hæða og 430 m² að grunnfleti, samtals 1720 m².
- Vestari hluti er þriggja hæða og 280 m² að grunnfleti, samtals 840 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 hvorri lóð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- 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 um yfirfærðar byggingarheimildir, 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 Selásbraut. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er ekki heimilaður. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða.

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 um útfærslu lóða. 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

hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Hverfiskjarnar](#)

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
Selásbraut 98	1860	713	0.38	1846	277	1.52	2836
- Selásbraut 98				1846	277		
- Yfirfært		713					

8. Nýbyggingar

– Sjá heimildir í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

9. Aðrar byggingar á lóð

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.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

– Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérþýlishús, lyftur og stigahús við fjölþýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúm 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 fjölþýlishúsa, 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 hverfisskipulagsuppdraetti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götummyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjóðarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

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

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

➤ Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

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.
- Heimilt er að fjarlægja Selásbraut 98.

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

19. Útfærsla lóða

- 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.

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 útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

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 ljósvisit.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

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 úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

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 mælublöðum.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgargötur
- 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
Selásbraut 98	0	28	28

- 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.

Selásbraut 98

- 27 bílastæði fyrir verslun og þjónustu. Eitt bílastæði fyrir hverja 50 m² af þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Eitt bílastæði á hverja íbúð. Innkeyrslur á lóðir eru frá Vallarási. Heimilt er að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar en gera þarf sérstaklega grein fyrir þeim á aðalupprætti með byggingarleyfisumsókn.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólástæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólástæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólástæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum 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.



7.3.13

Vindás – Brekknaás

Um skilmálaeiningu

Svæðið ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í Aðalskipulagi (þ77 Vindás-Brekknaás) fyrir nýja íbúðarbyggð. Einingin nær til opins svæðis vestan Selásbrautar og norðan við Brekknaás.

Svæðið er að mestu óraskað land, melar, mó- og graslendi. Stuttar göngulengdir eru í skóla og frístundir í Seláshverfi og hesthúsabyggð í Víðidal.

Helstu áherslur

Helstu skipulagsforsendur fyrir svæðið eru settar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Heildarstærð svæðis er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Aftast í kaflanum er að finna upplýsingar um deiliskipulag sem er í gildi.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.13



Skilmálaeining-7.3.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.13. 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 7.3.13

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 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

- Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir 1–3 hæða byggð, að hámarki 20–24 íbúðir.

3. Verslun og þjónusta

- Engin verslun eða þjónusta er innan skilmálaeiningarinnar.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir er innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilt er gera ráð fyrir 20–24 íbúðum á reitnum með skilgreindum vikmörkum um íbúðafjölda í aðalskipulagi.

5. Lýðheilsa

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Hverfiskjarnar**

11. Svalir og svalalokanir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

KVISTIR

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

19. Útfærsla lóða

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

20. Almenningsrými

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

21. Borgarbúskapur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

22. Ljósvist

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

27. Rafhleðslustæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð hús.

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

31. Fornleifar

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almennings­samgöngur

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

34. Samgöngustefna

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

35. Götur, stígar og gangstéttir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

36. Bílastæði og innkeyrslur

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

38. Hjólastæði

– Ákvarðast í deiliskipulagi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

– Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

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

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

Heimildaskrá um deiliskipulag sem felld er úr gildi

7.2 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 skilmálaeiningu 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
-----	---------------------	--------------





Hverfi 7.1

Ártúnsholt

Bók 2: Skipulagsskilmálar



Útgáfa 0.1 / 12.9. 2019

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík

14.12.2017

Hverfisskipulag 7.3 Selás

Vilfangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisskipulags 7.3 Selás er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsuefandi, auka gæði byggðarinnar og vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum meðalströum, er fjölgað þar sem íbúðatæki er undir lögmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Einnig er nærbjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginljúna borgarhlutans í Árbæ. Eðri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Selás, hverfis 7.3. Selás er titlulega fastmóttóð hverfi. Það afmarkast af Rofabæ, Suðurlandsvegi, Breiðholtsbrautu, Vatnsveitavegi, Elliðaárdal og Fýkisvegi. Hverfisskipulag Selás er sýnt á skipulagsupprættli og nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis á upprættinum.

Lýsing á hverfinu

Hverfið er á 650 hektóli í fræmholi af Árbæjaránum. Í meginhlutum hallar landið frá miðu hverfisins, vestan hlutinn að Elliðaárdal en austur hlutinn að Rauðavatni. Hverfið er tæpliga 44 hektarar að stærð og er 176-105 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru og tengingar við göngustígakerfi borgarinnar í og við dalinn. Hverfið er í góðum tengulum við stafráttakerfi og flutuborgarsvæðisinn, einkum Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.

Uppbygging í Selás hófst upp úr 1980. Fjölbýlishús, þriggja til fjögurra hæða í háðsum, seja mark sitt á austurjaðar byggðarinnar og veita m.a. skjól fyrir austmann en að öðru leyti eru légrast sérbýlishús af ýmsum gerðum í rándandi í yfirbragði hverfisins. Grunnskóli og þrjú leikskólar eru í hverfinu.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hölmi eldri deiliskipulagsáttarinnar, sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfarisskiptum deiliskipulags sem felið er úr gildi, b) yfirfarisskiptum skipulagshimildum frá eldri deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Selás er skipt upp í þrettán skilmálaeiningar, sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á upprættli. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála nema skilmálaeining 7.3.13 sem er þróunarsvæði þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, sbr. umfjöllun í bók 5.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviða fjalla um samgöngur, hjóla- og bílastæði, úttarlar gata, hjóla- og göngustíga og almenningssýni. Einnig ná þeir til leiksvæða, efnisfokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggjarmagns, hæðarljóða og annara þátta. Skipulagsáttarinn gerir almennt ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsupprættli eru sýndir tveir byggingarreitir, byggingarreitir I, sem er fyrir minni byggingar og byggingarreitir II, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreitir og gjöld.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2. í bók 1.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3. í bók 1.
- Núðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók 1 og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók 1.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáttunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók 1.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

Umhverfismat hverfisskipulagsáttunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersluna hverfisskipulags í Selás. Matin hafa verið áhrif áttunnarinnar á eftirritaðu umhverfisþætti:

- Samfélag.** Áhrif fjölgunar íbúa, styrkingar nærbjónustu á miðsvæði og bættar tenginga við aðlag hverfi.
- Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningssýna, hitaþvæðna og skjólmynndunar.
- Samgöngur.** Áhrif bættre samganga, borgargatna, hjóla- og göngustíga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- Vistkerfi og minjar.** Áhrif aukins trjágróðurs, fjölbreyttra lífríkis, blágræna ofanvatnslausna og matjurtarektrar.
- Orka og auðlindir.** Áhrif vistvænna orkuáfla, flokkunar heimilisúrgangs og bættar landnýtingar.
- Mannvirki.** Áhrif af stækun byggjarreitna.
- Náttúruvá.** Áhrif af bættu skjóli.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð - Bók I.
- Skipulagsskilmálar - Bók II.
- Hverfisskipulagsupprættur. Prentaður uppráttur í málkvarða 1:3000, er að finna afkast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 7 Árbæ – Íbúðatæki og samráð 14.09.2018
- Bygðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbæ, skýrsla nr. 185. Reykjavík: Borgarstjórn Reykjavíkur, 2017.
- Verkþýging hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

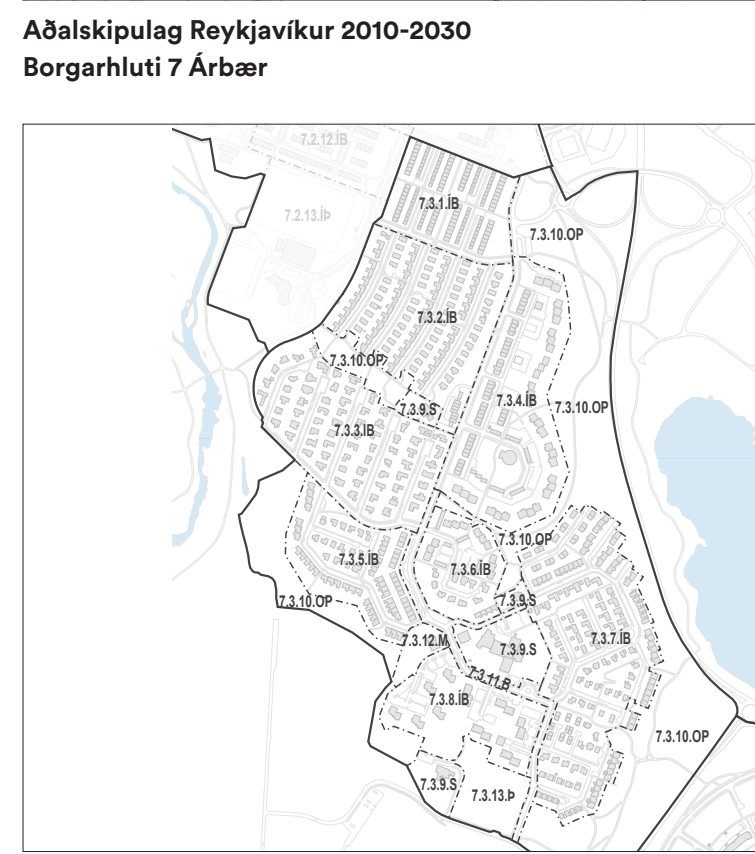
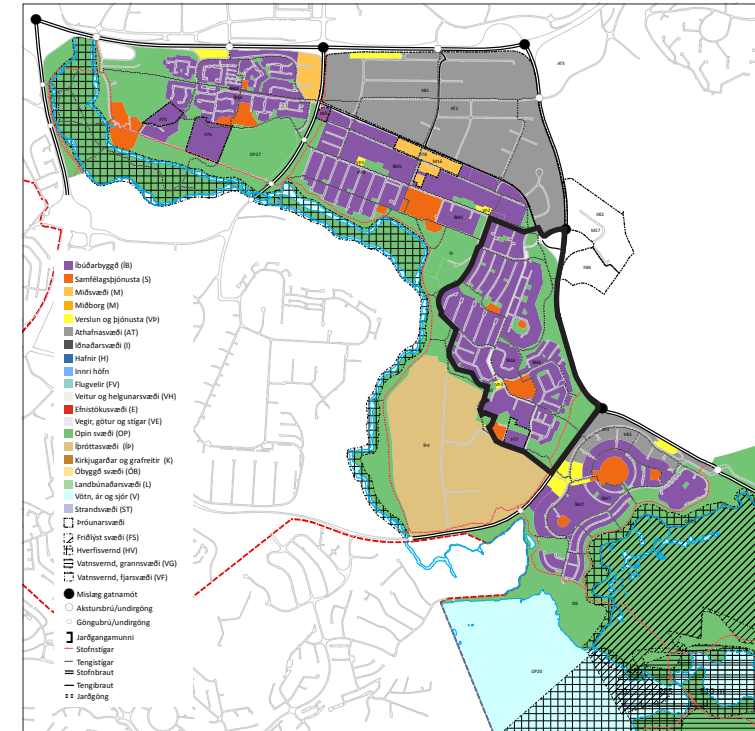
Samgöngur

Stefnan er að gera Selásbraut að borgargötu með endurhönnun, fegur og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykklí strætstöð, grenndarstöð, rafhlöðustöðum og deilubílum. Stefnan er að því að fjölga ekki bílastæðum í hverfinu. Núverandi gönguleiðir og festar í seðli og tengingar við hestúshverfi og Rauðavatn styrktar. Hjólastigir í hverfinu eru skilgreindir og afmarkað á hverfisskipulagupprættli. Nýjar gönguleiðir teiknaðar meðfram Suðurlandsvegi.



Vistkerfi og minjar

Stefnan er að verja vistkerfi í hverfinu með því að stýja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir drökstuddu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindir og verndaðir. Stefnan er að því að foranast verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndrápt yfirborð í hverfinu haldi sér. Engin hverfisvernd er sett á svæði í Seláshverfi. Friðað og frjálst hús ásamt forminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

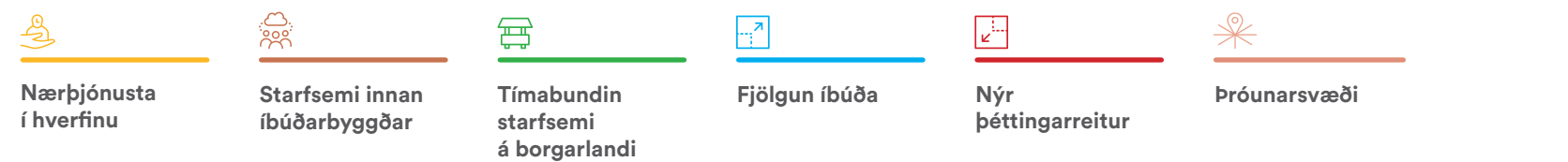


Samþykktar- og staðfestingarferli
Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðhöð í samráði við skvæði 6. mgr. 27 gr. 4. mgr. 41. skipulagslaga nr. 93/2010 ver samþykkt í:
þann _____ 20... og í
þann _____ 20...
Tilgangur var auglýst frá _____ 20... með
athugasemdafresti til _____ 20...
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í beldi
Stjórnartíðnda þann _____ 20...

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu
Útgáfa 6 (12.9.2019):
• Fornleifar merktar inn á upprætt og stefnukort (vistkerfi og minjar), skv. gögnum frá Borgarstjórn Reykjavíkur.
• Afmörkun kvæða vegna stöfningsa hluta upplæsnar og merkt inn á stefnukort (orka og auðlindir).
• Kyrrtítt svæði merkt inn í einingu 7.3.10 og stefnukort.
• Lega nýrra göngur- og hjólastíga upplærnar.

Samfélag

Stefnan er að fjölga íbúum í hverfinu um allt að 720 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innræða aukabúðir í stórum sérþjónustuhúsum, til þessa byggð við nærbjónustuljána, Selásbraut 98. c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa. d) Skilgreina þróunarsvæði fyrir íbúðabyggð við Vindás - Brekknaás. Nærbjónusta fyrir hverfið er skilgreind við Selásbraut 98. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærbjónustu setti í forgang. Til að auka atvönu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsum heimilum.



Gæði byggðar

Stefnan er að græni og vistvænum byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstaka leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gætt grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningssýni eru efið með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Selásbraut og Selaskóla, ásamt fegur og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurátt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hjólaþvæðna meðfram Suðurlandsvegi. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrtítt svæði, sem áttáð er til dvalar og stökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Mannvirki

Stefnan er að því að mannvirki í hverfinu verði samt vistvæn og sjálfbær og að lífini þeirra verði sem langst. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhafa núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvípt, 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. Önyttar heimildir úr eldri skipulagsáttunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Náttúruvá

Stefnan er að mótvæggjaáhrum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurátt til þess að binda þarveg, tempra vind og auka skjól. Stefnan er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Bask á gróðri verður ekki heimilað án rökstutnings og mótvæggjaáhrum.



7.3 Selás
Hverfisskipulagsupprættur
Kortagrunnur
Lukr
Hnitakerfi
ISN98
Málkvarði
1:3.000 á A1
Dagsetning
14.12.2018 breytt: 12.9.2019
Teikninganúmer
0101
Útgáfa
B
Ráðgjafar
Teiknistofa arkitekta Gyffi Guðjónsson
og félagar
Landark ehf.
Effa Verkfræðistofa





Bók 1

Selás

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

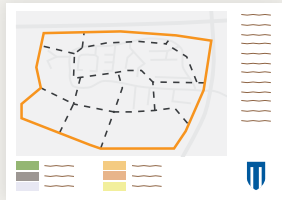
Skipulagsáætlunir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlunir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

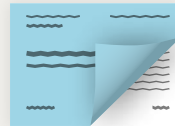
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



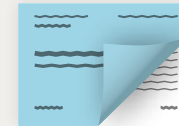
UPPDRÁTTUR

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

7.3 Selás: 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. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">• Umfjöllun um breytingar á hverfisskipulagi bætt við kaflann. |
| 2. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">• Umfjöllun um samþykktar- og breytingaferli leiðbeininga hverfisskipulags bætt við kaflann. |
| 3. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">• Greiningu á stöðu bílastæða í hverfinu bætt við kaflann.• Texti um fornleifar og minjar uppfærður skv. tillögum frá Borgarsögusafni. |
| 4. Kaffi | <ul style="list-style-type: none">- Engar breytingar. |

5. kafli
- Kaffinn 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.
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 þaksvalir og þakverandir.
 - Bætt við skilgreiningu á kyrrlátum svæðum.
8. kafli
- Felldur út.

Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	10
2 Almennar upplýsingar	20
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	30
4 Helstu niðurstöður samráðs	48
5 Stefnu og helstu áherslur	56
6 Umhverfismat Ártúnsholts	84
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	100



1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

1. Formáli og samantekt

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 7.3 Selás en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbæ. Auk Selás eru í borgarhlutanum hverfin 7.1. Ártúnsholt, 7.2 Árbær 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 Selás 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 Selás*, 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 7.3 Selás.



Ártúnsholt

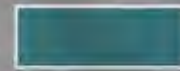
Árbær

Selás

Norðlingaholt



Hverfi til umtjöllunar



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, annað hvort 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



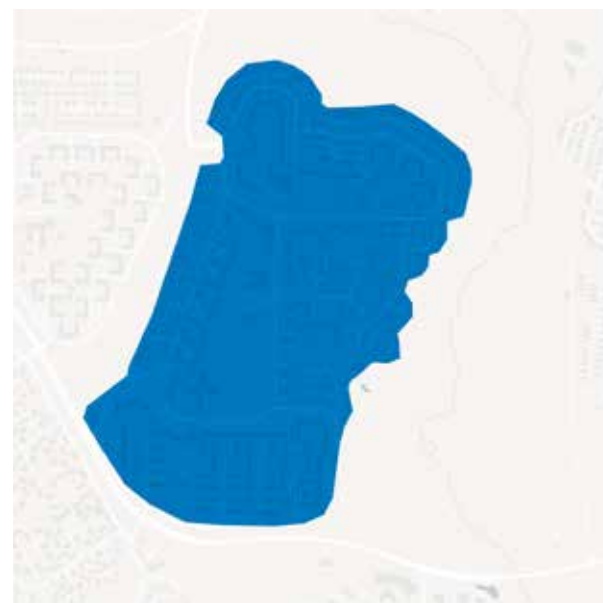
Svæðisskipulag



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. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, þ.m.t. ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi. Gerð er grein fyrir því hvernig þessar heimildir eru yfirfærðar á 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. skipulagsslaga, 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. skipulagsslaga 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 lifandi 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.





2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

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 auðlindastefna 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 nútímaþörfum.

Tilgangur hverfisskipulags í 7.3 Selási er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1

Selás séður úr suðaustri.



2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012, samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 til 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hverfin í borgarhluta 7 er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 7 Árbæ, dags. 16. mars 2015, sem jafnframt er skipulags- og matslýsing fyrir 7 Árbæ, hverfi 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4. Verklýsing hverfisskipulags er fylgiskjal með hverfisskipulagi. Þessi skipulags- og matslýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 14. apríl 2015 og borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2015 og í framhaldinu kynnt með lögformlegum hætti opinberlega í fjórar vikur.

Frá því í byrjun árs 2015 hefur verið unnið að mótun tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum borgarhluta 7 Árbæ en þeirri vinnu var skipt upp í sex verkþætti:

- **Verklýsing** sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Stefnumótun og framtíðarsýn** þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.
- **Samráð** þar sem leitað var álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 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 Selás

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Seláss 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 Selási, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Selás. 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 af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum. Afmörkun skilmálaeiningar er sýnd á loftmynd. Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd að 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 Selási 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 Selás er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á upprætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á hverfisskipulagsupprætti 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 upprætti og korti í bók II þá gildir hverfisskipulagsupprátturinn. Skipulagsupprátt er að finna aftast í bók II í vasa innan á baksíðu.



Mynd 2.5

Mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir Selás, 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 eru 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 hann 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).

Selás afmarkast af Suðurlandsvegi, Breiðholtsbraut, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Selási hafa endinguna ás, nema Selásbraut sem liggur eftir hverfinu endilöngu. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar og Seláss frekar óljós. Á mynd 3.2

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.

er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Seláshverfið er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en þetta hverfisskipulag nær eingöngu til þess svæðis.

Landslag og staðhættir

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Hæðarmunur innan hverfisins er nokkur. Að vestanverðu hallar ásin að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Hverfið er 89,4 hektarar að stærð. 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. Selás er sérstaklega afmarkaður á kortinu en þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



Skýringar

-  Borgarhluti
-  Hverfi
-  Fastmótuð byggð
-  Þróunarsvæði skv. AR 2010-30
-  Athugunarsvæði

Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í Vilkinsbók árið 1379 og Árbæjar árið 1464 í skjölum vegna jarðakaupa. Vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur upp úr 1930 varð til vísir að byggð sem nefnd var Ártúnsblettir við núverandi Rafstöðvarveg. Austan við Höfðabakka og að Selási var Árbæjarblettum úthlutað um 1940. Í Selási var aftur á móti sumarbústaðarlöndum sem nefnd voru Selásblettir úthlutað upp úr 1925. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að 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.

Byggðin fellur ágætlega að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða einbýlishúsa, ráðhúsa og parhúsa auk þriggja hæða fjölbýlishúsa sem standa í röð efst á ásnum og hærri fjölbýlishúsa suðaustast í hverfinu. Í hverfinu er grunnskóli og þrír leikskólar. Engin önnur þjónusta eða verslun er í hverfinu.

Mynd 3.3

Selás séður úr vestri.



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

Hverfisskipulag þetta gildir einungis fyrir 7.3 Selás 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.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði enn frekari þéttingarmöguleikar og fjölgun íbúða í hverfisskipulaginu. 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 Selási.

Þróunarsvæði Seláss

Tvö þróunarsvæði eru í Selási samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ77 Vindás - Brekknaás**

Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

- **Þ80 Selásbraut 98**

Verslun- og þjónusta (VP3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

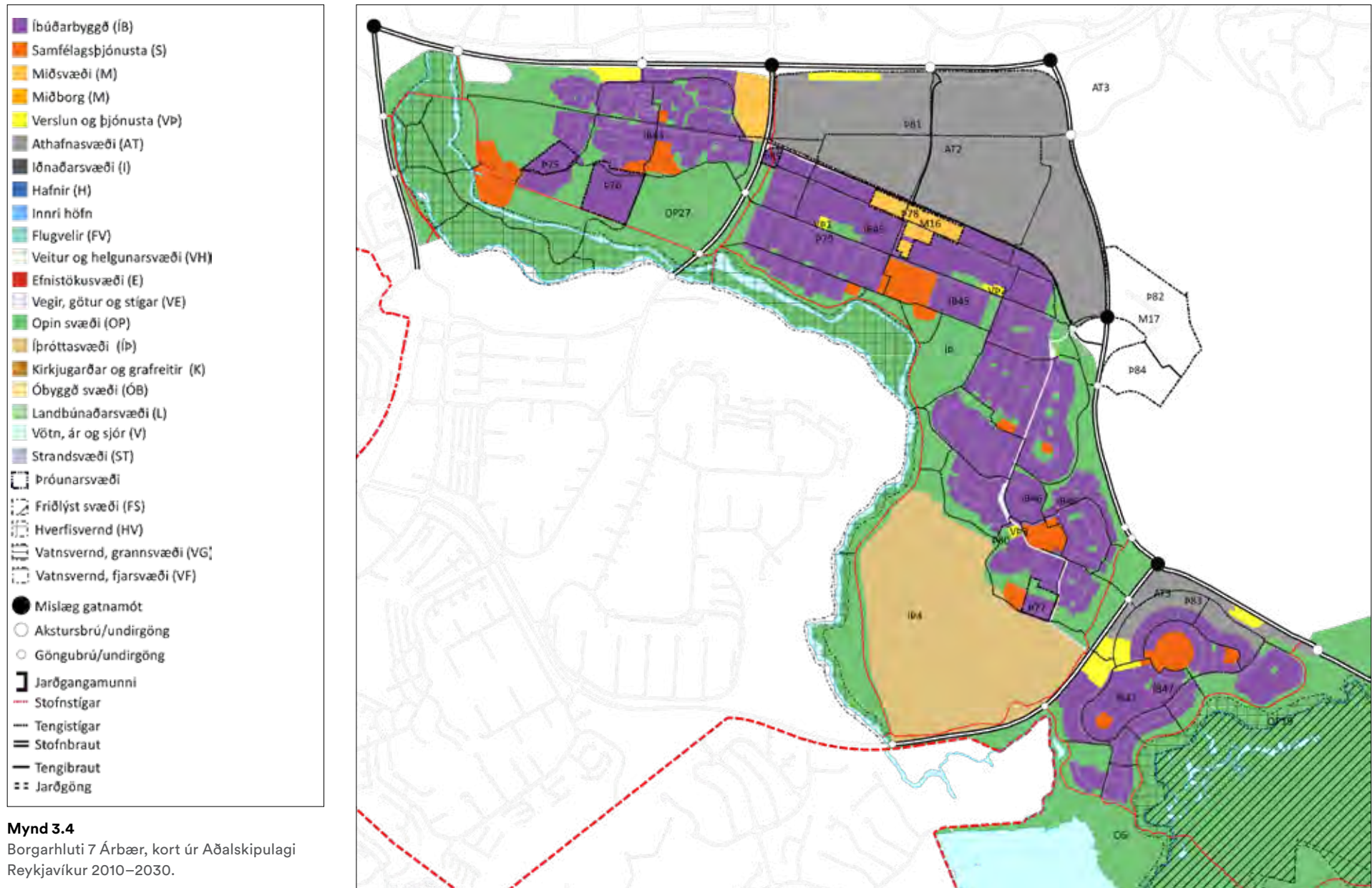
Eftirfarandi svæði eru skilgreind í aðalskipulagi sem fastmótuð byggð sem verður endurskoðuð í hverfisskipulagi.

- **VP3 Selásbraut 98**

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

- **ÍB46 Selás**

Fastmótuð byggð að undanskilinni verslunarlóð. Við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Upphaflega skipulagið gerði fyrst og fremst ráð fyrir einbýlishúsum og náði til svæðisins vestan Selásbrautar. Deiliskipulag fyrir þennan hluta var samþykkt 1970. Uppbygging svæðisins hófst hins vegar mun síðar og fljótlega eftir 1980 var skipulaginu breytt og náði það þá einnig til svæðisins austan Selásbrautar. Þar risu 3–5 hæða sambýlishús, auk einbýlis- og raðhúsa. Uppbyggingu hverfisins var að mestu lokið árið 2000. Yfirbragð byggðarinnar er nokkuð heilsteypt og framboð húsgerða fjölbreytt.



Mynd 3.4

Borgarhluti 7 Árbær, kort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Selás

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

- **Borgarhlutakjarni**

Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16). Nánar er fjallað um borgarkjarna í hverfisskipulagi fyrir 7.2. Árbæ.

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði að Selásbraut 98.

- **Borgargötur**

Í Selási er Selásbraut skilgreind sem borgargata og verður skipulag viðkomandi götu mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag götunnar verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

- **Hjólaleiðir**

Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða 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

Selás: horft til norðurs.



3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænn Selás væri út frá *Gátlista um vistvæna byggð* en hann byggir á kaflanum *Skipulag vistvænna hverfa* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir þeim forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fygiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður þessa mats en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru meginatriði dregin saman undir fyrirsögninni *Helstu tækifæri*.



SAMFÉLAG

Selás er næstum jafn fjölmennt hverfi. Í Selási bjuggu 2.998 íbúar í 1.062 íbúðum í maí 2019 samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar eða að meðaltali 2,8 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlishúsa, raðhúsa og stórra íbúða (>5 herbergi). Minna er af litlum fjölbýlishúsum en að meðaltali í Reykjavík. Aldurssamsetning íbúa er í nokkuð góðu jafnvægi en þó eru hlutfallslega færri eldri en 67 ára en í Reykjavík í heild. Lítið er af minni íbúðum í hverfinu. Selásskóli er fyrir 1.–7. bekk en eldri nemendur sækja skóla í Árbæ.

Ekkert framboð verslunar og þjónustu er í hverfinu en þeir sem búa næst Árbæ eru í göngufjarlægð frá matvöruverslun við Rofabæ 37–39. Öll helsta þjónusta og verslun er í borgarhlutakjarnanum í Árbæ en þangað eru um 1,3 km mælt í loftlínu frá miðju hverfisins.

Skipulag er með þeim hætti að akstursleiðir út úr hverfinu eru nokkuð langar og umferð safnast á Selásbraut en þar hafa orðið nokkur umferðarslys á síðustu árum. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn og Rauðavatn.

Helstu tækifæri

Fjölgun minni íbúða getur haft jákvæð áhrif á samfélagið, einkum skólann. Einnig batnar þá rekstrargrundvöllur fyrir þjónustu í hverfinu. Tækifæri liggur í uppbyggingu á nærþjónustu við Selásbraut 98 og gæti slíkt bætt úr brýnni þörf. Bættar göngu- og hjólaleiðir geta haft jákvæð áhrif á hverfið.



GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Byggðin er að langmestu leyti lágreist, einnar til tveggja hæða rað- og sérbýlishús og lítill fjölbýlishús. Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn. Á háásnum eru lítill fjölbýlishús sem liggja norður-suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Þrátt fyrir það er byggðin opin fyrir ríkjandi norðaustan-, austan- og suðaustanáttum. Nokkuð mikill trjágróður er í hverfinu næst Elliðaárdal en ekki eins mikill sunnar og austar.

Íbúðapéttleiki í hverfinu er lítill líkt og í borgarhlutanum að meðaltali. Ástæðan er byggðarmynstrið og hátt hlutfall stórra einbýlishúsa. Erfitt getur hins vegar verið að auka þéttleika byggðarinnar jafnt yfir. Í hverfinu eru alls 23 leik- og dvalarsvæði en þau eru fremur einsleit. Einnig eru fjórir hverfisgarðar og aðgengi íbúa að útivistarsvæðum er gott þar sem Elliðaárdalur og Rauðavatn eru í næsta nágrenni. Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu.

Selásbraut liggur í gegnum hverfið endilangt. Umhverfi götunnar er frekar einsleitt og bakhliðar lóða snúa að götunni á löngum kafla.

Hljóðvist er ábótavant næst Suðurlandsvegi og Selásbraut.

Helstu tækifæri

Fjölga má litlum og meðalstórum íbúðum í hverfinu með því að heimila að skipta stórum sérbylshúsum í tvær íbúðir og heimila að byggja minni íbúðir á þéttingarreitum eins og við Selásbraut 98 og við Vindás-Brekknaás. Slík fjölgun íbúa myndi hafa jákvæð áhrif á hverfið, rekstur skóla, leikskóla og nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulagi verður Selásbraut gerð að borgargötu sem gæti orðið vísir að hverfismiðju með hverfistorgi við Selásskóla.

Minnka má loftmengun og bæta hljóðvist með gróðurbeltum og öðrum mótvægisáðgerðum næst umferðarþungum götum eins og Suðurlandsvegi og Selásbraut.

**SAMGÖNGUR**

Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Fjórar aðkomuleiðir eru að hverfinu, þ.e. um Árbæ eftir Rofabæ, frá Suðurlandsvegi norðan Rauðavatns og frá Bæjarhálsi en syðsta aðkoman er frá Breiðholtsbraut við Norðlingaholt. Breiðholtsbraut sker hverfið frá Norðlingaholti en mikill samgangur er á milli hverfanna í tengslum við frístundaiðkun barna. Nýleg göngubrú yfir Breiðholtsbraut bætir aðstæður gangandi vegfaranda mikið. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabíllinn.

Ein strætóleið gengur eftir Selásbraut og yfir í Norðlingaholt. Fyrir íbúa neðst í vesturhlíð hverfisins er nokkuð langt að ganga að biðstöð en annars er fjarlægð að biðstöð ásættanleg.

Lögun, eða öllu heldur lengd, hverfisins og ójöfn hæðarlega dregur úr fýsileika þess að ganga og hjóla lengri vegalengdir innan hverfisins og að borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Stígategingar innan hverfisins eru ágætar en styrkja mætti leið á vesturjaðri

hverfisins frá suðurhluta þess að Árbæ. Slík leið myndi liggja vel hvað varðar hæð. Huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar.

Í hverfinu eru að meðaltali um 1,8 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 rúmlega 400 stæði á borgarlandi. Við verslunar- og þjónustuhúsnæði við Selásbraut 98 eru 28 stæði.

Helstu tækifæri

Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar.

Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni ferðatíðni.

Endurhönnun Selásbrautar sem borgargötu getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.



VISTKERFI OG MINJAR

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur og Víðidalur liggja vestan með hverfinu og frá austurhluta hverfisins er stutt að Rauðavatni og vatnasvæði Hólmsár og Elliðavatns. Innan hverfis eru smærri græn svæði, flest rík af gróðri sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfaþjónustu.

Helstu náttúruminjar í hverfinu eru upprunaleg grágrýtisholt með mólendisgróðri í austur- og suðurjaðri þess. Hæsta verndargildið hefur holt austan við Þverás.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru auk þess yngri minjar sem að mestu eru tengdar rafstöðinni og veru hersins hér á landi, 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 Seláss og ekki áform um hverfisvernd í hverfinu, sbr. mynd 3.6 .

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Selási í tengslum við vinnu við hverfisskipulagið þar sem núverandi veðurfar er þekkt. Mikilvægt er hins vegar að vinna að skjólmyndun gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) og gegnir trjágróður og byggð mikilvægu hlutverki í því sambandi.

Helstu tækifæri

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfisskipulagi þarf 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 Elliðaáanna.

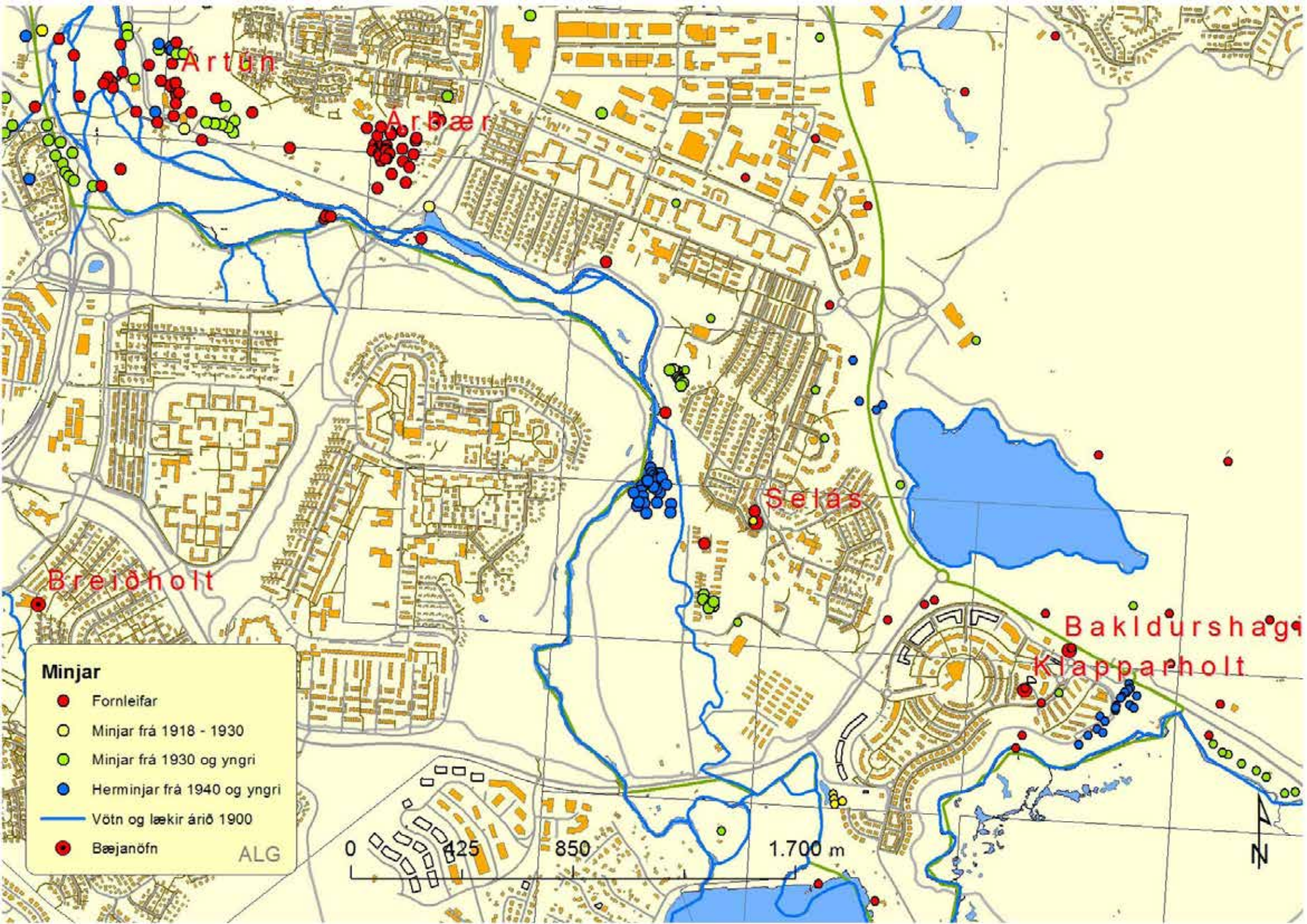
Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu en slíkt veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

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



Artun

Arbær

Selas

Breiðholt

Bakidurshagi
Klapparrholt

Minjar

- Fornleifar
- Minjar frá 1918 - 1930
- Minjar frá 1930 og yngri
- Herminjar frá 1940 og yngri
- Vötn og lækir árið 1900
- Bæjanófn

ALG





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 á vöruflutningabílastæði við Selásbraut/Norðurás og á bílastæði við Selásskóla við Víðarás.

Stofnlagirnir 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.

Hægt er að auka þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluendum 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 endurvinnsluendum þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám og ný tré í stað þeirra sem fjarlægð eru við uppbyggingu. Einnig má auka trjágróður á jaðri hverfisins en það gefur hverfinu 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 vinnu við hverfisskipulag vegna þess að ekki var búið að þróa mælikvarða fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísendingar um stöðu þessa málaflokks í hverfinu er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð var fyrir 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 umhverfisvottunarstöðlum.

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 3.6

Yfirlit yfir friðlýst og friðuð hús í borgarhluta 7.3 Selás.





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 er þar engin teljandi flóðahætta. Elliðaárnar liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim er því talin lítil.

Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðurfari vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í Selási eins og annars staðar í höfuðborginni.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að vinna með tré og gróður til að binda jarðveg en líka að nota gróður til að tempa 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.





SELÁSINN ER DÁSAMLEGUR,
SÉRSTAKLEGA Í FORSÆLUNNI.

4

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Selás

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 þeirri vinnu voru notaðar til að lagfæra hugmyndir sem síðan voru kynntar á íbúafundum.

Á íbúafundum var beitt tveimur aðferðum til að fanga skoðanir og viðhorf íbúa, bæði til hugmynda sem kynntar voru á veggspjöldum og til að fá fram eigin hugmyndir íbúa 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 lítil hluti íbúa hverfisins. Í borgarhluta 7 voru 4 rýnihópar með 8–10 íbúum í hverjum hópi eða um 40 manns en á alla þrjá íbúafundina mættu samtals um 170–190 manns. Þetta var því aðeins lítil hluti þeirra rúmlega 11 þúsund íbúa sem búa í öllum fjórum hverfum borgarhlutans. Öðru máli gegndi um þátttöku sjöttubekkinga í hverfisskólum en þar tóku nær allir nemendur í árganginum þátt í fundum þar sem þeir gátu komið skoðunum um skipulag í sínu hverfi á framfæri.

Þó að þau gögn sem skráð eru í miðasjá og komu fram í skoðanakönnunum sé hægt að draga saman sem tölfræði þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt, bæði vegna þess hversu fáir íbúar létu í ljós álit sitt með þessum hætti og hins að úrvinnsluaðferðir eru enn sem komið er ófullkomnar.

Samráðsaðferðir hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum og gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þó að flestar hugmyndirnar sem komu fram tengist skipulagsmálum beint er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum verður komið á framfæri við viðkomandi deildir og skrifstofur Reykjavíkurborgar.

Mynd 4.1

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





Mynd 4.2

Nemendur í Selásskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Mynd 4.3

Nemendur í Selásskóla við módel sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

Eftirfarandi viðburðir fóru fram sem hluti af samráði í borgarhluta 7:

Rýnihópar borgarhluta 7 Árbær 16.–24. nóv. 2015

- Hópar með um 10 einstaklingum á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára sem rýndu hugmyndir.

Skapandi samráð

- Módelsmíði og vinna í grunnskólum 2015–2016: Ártúnsskóli, Árbæjarskóli, Selásskóli og Norðlingaskóli.

Íbúafundir

- Ártúnsholt – 26. nóvember 2015.
- Öll hverfi í borgarhluta 7 Árbæ – Fylkishöll 2. júní 2016.
- Árbæjarskóli – 11. október 2016.

Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti á 12 fundi hjá hverfisráði í borgarhluta 7 á tímabilinu frá því í mars 2015 til október 2017.

Verkefnisstjórar hverfisskipulags voru með viðveru í hverfinu meðan verklýsing var kynnt. Að auki voru haldnir nokkrir fundir þar sem fulltrúar hverfisráðs og íbúasamtaka fóru yfir vinnuna við hverfisskipulagið. Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti auk þess á fund hjá íbúasamtökum Árbæjar í nóvember 2015.

Yfirlit yfir samráðsviðburði er í greinargerð um samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags í borgarhluta 7.

4.3 Selás

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

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ77 Vindás–Breknaás

Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Þ80 Selásbraut 98

Verslun og þjónusta (VÞ3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

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 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.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Selásbraut að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáðu sig var jákvæður fyrir hugmyndunum.

Hjólreiðar

Hugmyndir íbúa um hjólreiðar fengu nokkra umfjöllun. Meðal þess sem kom fram var vilji til að aðskilja hjóla- og göngustíga og bæta hjóla- og göngustígatengsl við Árbæ með úrbótum á undirgöngum undir Höfðabakka og með nýrri hjóla- og göngubrú yfir Vesturlandsveg.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

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 flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim lykiláherslum sem settar eru fram í *Gátlista um vistvæna byggð*.



SAMFÉLAG

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

Mikið er kallað eftir verslun í hverfið. Þar er helst talað um að ákjósanlegt sé að byggja upp verslun og þjónustu við Selásbraut 98.

Nemendur í Selásskóla komu með margar hugmyndir um verslun og þjónustu en sérstakan áhuga hafa þeir á að fá ísbúð í hverfið og vilja hafa hana á Selásbraut 98.

Áhugi er fyrir að nota Selásskóla undir tólmstundir og námskeið á kvöldin og um helgar.

Nemendur í Selásskóla kalla eftir því að skólalóðin verði tekin í gegn og bætt við leiktækjum og leikvöllum. Einnig er kallað eftir leikvelli fyrir yngri börn á lóðinni.



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, byggðamynstur og staðaranda, eflingu almenningsrýma og aðgerðir til að minnka hávaða- og loftmengun.

Nokkrar athugasemdir komu fram um að svæði fyrir nýjar íbúðir séu af skornum skammti.

Kallað er eftir fleiri bekkjum og listaverkum á opnum svæðum.

Íbúar kalla eftir meiri trjágróðri á opnu svæðunum, ekki síst jaðarsvæðunum á milli hverfisins og Suðurlandsvegar.



SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði. Íbúar í Selási eru uppteknir af samgöngum bæði fyrir akandi umferð, hjólandi og gangandi.

Það vantar hjólastíga í hverfið og það þarf að tengja þá við annað stígakerfi.

Íbúar kalla eftir betri lýsingu við gangbrautir og á göngustígum.

Varðandi akandi umferð vilja íbúar láta hægja á umferð á vissum stöðum í hverfinu eins og við Selásskóla.

Í sérbýlishúsabyggðinni er kallað eftir fleiri bílastæðum í nokkrum götum.

Íbúar vilja láta loka stæðum fyrir stóra bíla við Norðurás en líka við Brekknaás.



VISTKERFI OG MINJAR

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

Íbúar kalla eftir verndun trjágróðurs á opnu svæðunum.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í málaflokknum er fjallað um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda eins og lands.

Undir þessum málaflokki komu flestar hugmyndir um að það þyrfti að fjölga ruslatunnum í hverfinu.



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.

Áhugi er fyrir að heimila að byggja kvisti, garðskála og svalir á fjölbýlishús.

Einnig hafa íbúar áhuga á að heimilað sé að skipta sérbylishúsum í tvær íbúðir og leyft að gera íbúðir í bílskúrum.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks teljast atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snéri að henni.



5

Stefna og helstu áherslur í Selási

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

5. Stefna og helstu áherslur í Selási

5.1 Forsendur

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

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 Selás 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 Selás í framtíðinni.
Teikning: Pétur Stefánsson.



5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

SAMFÉLAG

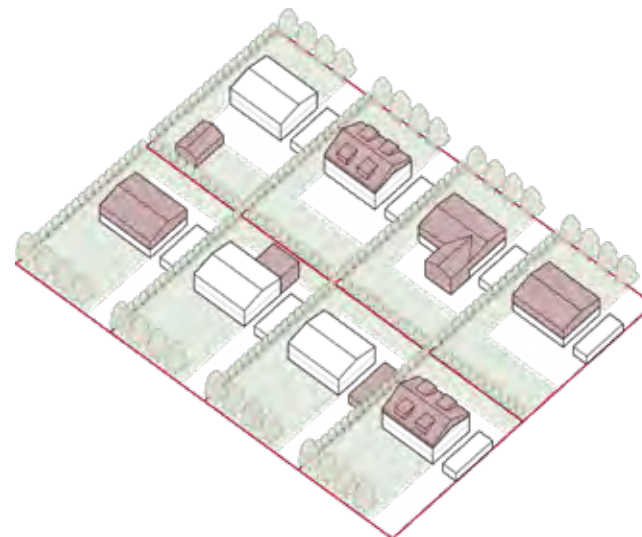
Stefna og áherslur í þessum málafllokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi í Selási á þróunarsvæðum við Vindás-Brekknáas og Selásbraut 98. 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.

Hlutfall stórra sérbýlishúsa er yfir meðallagi samanborið við önnur hverfi í Reykjavík, sbr. *Gátlista um vistvæna byggð*. Íbúabéttleiki er einnig undir meðallagi samanborið við önnur hverfi í Reykjavík. Með því að fjölga litlum og meðalstórum íbúðum (2–4 herbergja) gefst tækifæri til að jafna aldursdreifingu í hverfinu, vega upp á móti háu hlutfalli stórra sérbýlishúsa og auka þéttleika. Smærri íbúðagerðir henta vel fyrir ungar fjölskyldur með börn á grunn- eða leikskólaaldri og fjölgun þeirra mun hafa jákvæð áhrif á nýtingu grunnskóla í hverfinu. Smærri íbúðagerðir henta einnig vel fjölskyldum sem vilja selja stærra eignir og komast í minna húsnæði innan hverfisins. Fjölgun íbúa í hverfinu mun renna sterkari stoðum undir uppbyggingu nærþjónustu í hverfinu ásamt því að nýta betur innviðina í hverfinu. 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 sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði. Mynd: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.3

Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérbýlishúsum til útleigu. Mynd: Ydda Arkitektar.



Samfélag

7.3

Selás

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 720 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð við nærþjónustukjarna, Selásbraut 98.
- Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
- Skilgreina þróunarsvæði fyrir íbúabyggð við Vindás - Brekkaás.

Nærþjónusta fyrir hverfið er skilgreind við Selásbraut 98. 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 697 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sjá punkt 5 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 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5, 7.3.6 og 7.3.7.
- Þétting byggðar við Selásbraut 98:
Veitt er heimild til að rífa eldri mannvirki og reisa nýbyggingu, fjölbýlishús, þrjár til fjórar hæðir. Íbúðir verða á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæð. Hámarksfjöldi íbúða er 24. Íbúðir eru einnig heimilar á neðri hæðum en að lágmarki skal gera ráð fyrir 3 atvinnurýmum á jarðhæð.
- Skilgreining þróunarsvæðis við Vindás-Brekknaás:
Skilmálaeining 7.3.13 nær til opins svæðis sem afmarkast af Brekknaási, Selásbraut, Vindási og Þverási. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð fyrir allt að 20 íbúðir í skilmálaeiningu 7.3.13.
- Hækkun fjölbýlishúsa:
Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús í hverfinu 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 heimildinni í skilmálaeiningum 7.3.4, 7.3.6 og 7.3.8.
- 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

Þróunarsvæði við Vindás-Brekknaás séð úr suðaustur.



Verslun og þjónusta

Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 Árbæ segir að nærþjónustukjarni í Selási skuli festur í sessi við Selásbraut 98.

Stefna

- Skilgreina Selásbraut 98 sem nærþjónustukjarna fyrir hverfið. Starfsemi fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Veita heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærþjónustukjarna og leggja áherslu á verslun og þjónustu.
- Setja í forgang aðkomu og aðgengi að þjónustukjarna við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu og tengja þá við borgargötu og hverfistorg.
- Heimila útgáfu leyfa fyrir tímabundna starfsemi líkt og matarvagna eða söluhús við borgargötur og á borgarlandi.

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum *Skapandi borg* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

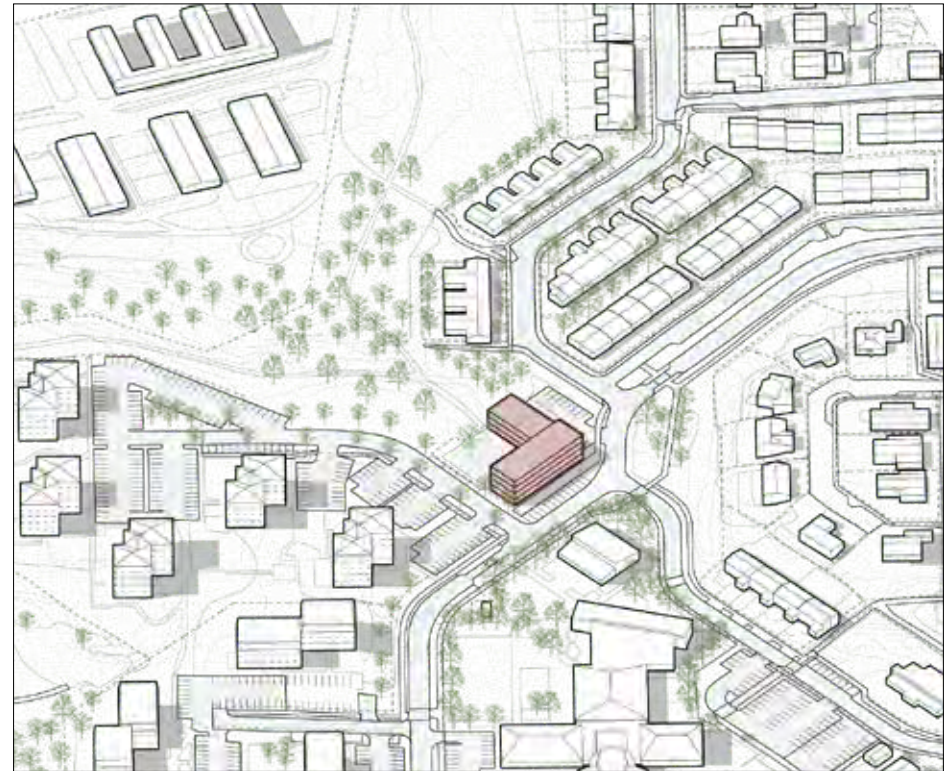
Stefna

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



Mynd 5.5

Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, núverandi ástand.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.6

Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, dæmi um mögulega útfærslu eftir breytingu.
Teikning: Trípólí 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 loftmengunar 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 5.7

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma. Mynd: DLD.



Gæði byggðar

Selás

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.

Almenningasými eru eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Selásbraut og Selásskóla, ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.

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

Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi.

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



Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði
- K Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



Efning 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 skipulagsuppdrætti hverfisskipulags.
- Merkja á skipulagsuppdrátt kyrrlátt svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlátt svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlátt svæði verður skilgreint í hverfisgarði sunnan við Eyktarás, skilmálaeining 7.3.10.
- Byggja upp hverfistorg við Selásbraut sem verður hluti af endurhönnun götunnar. Umhverfi götunnar verður fegrað með trjágróðri, bættri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Hönnun skal vera vonduð og taka mið af sérkennum hverfisins.
- Byggja upp hverfistorg við hverfiskjarna.
- Heimila matjurtagarða á borgarlandi.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um almenningsrými sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála

- Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- Nánari umfjöllun um borgargötur er í kaflanum um SAMGÖNGUR.

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig háttað að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

Stefna

Stefnt er að bættri hljóðvist og loftgæðum með eftirfarandi aðgerðum:

- Afmarka svæði meðfram Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.
- Setja skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.
- Skilgreina kyrrlátt svæði í hverfisgarði sunnan við Eyktarás, skilmálaeining 7.3.10 (sjá einnig umfjöllun um Almenningsrými).

Mynd 5.8

Ljósmynd. Leiksvæði.
Mynd: DLD.



SAMGÖNGUR

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

Borgargötur

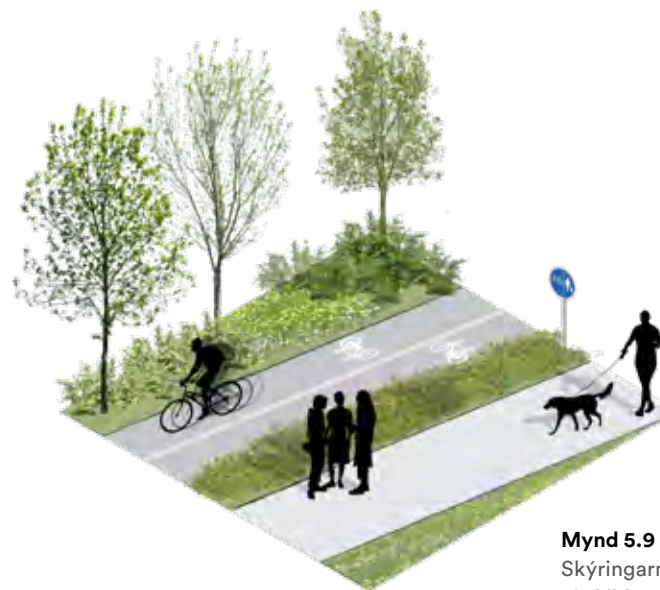
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilgötur í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargötur innan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

Í aðalskipulagi er gatan Selásbraut skilgreind sem borgargata og lögð sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun götunnar fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja Selásbraut sem borgargötu og nánasta umhverfi með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina götuna sem borgargötu í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra götuna, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.



Mynd 5.9
Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.
Mynd: DLD.



Samgöngur

Selás

Stefnan er að gera Selásbraut að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.

Stefnt er að því að fjölga ekki bílstæðum í hverfinu.

Núverandi gönguleiðir og festar í sessi og tengingar við hesthúsahverfi og Rauðavatn styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.


Nýjar gönguleiðir teiknaðar meðfram Suðurlandsvegi.

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

Stefna

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

- Festa í sessi lyklinguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Teikna nýjan göngu- og hjólastíg sunnan við hverfið, á mörkum hestúsahverfis, til móts við Elliðaárdal.
- Teikna nýjan göngustíg meðfram Suðurlandsveg.
- Skilgreina á hverfisskipulagsupprætti hjólræiðastígakerfi 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 vistænar 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 bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.
- Afleggja bílastæði fyrir stóra bíla við Selásbraut/Brekknáás.



Mynd 5.10
Flygildi.





VISTKERFI OG MINJAR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

Stefna

Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.
- Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.
- Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda Elliðaárdal fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst dalnum.



Vistkerfi og minjar

Selás

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfur fyrir örökstuddu raski. Sérstakar náttúru-minjar 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.

Engin hverfisvernd er sett á svæði í Seláshverfi. 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

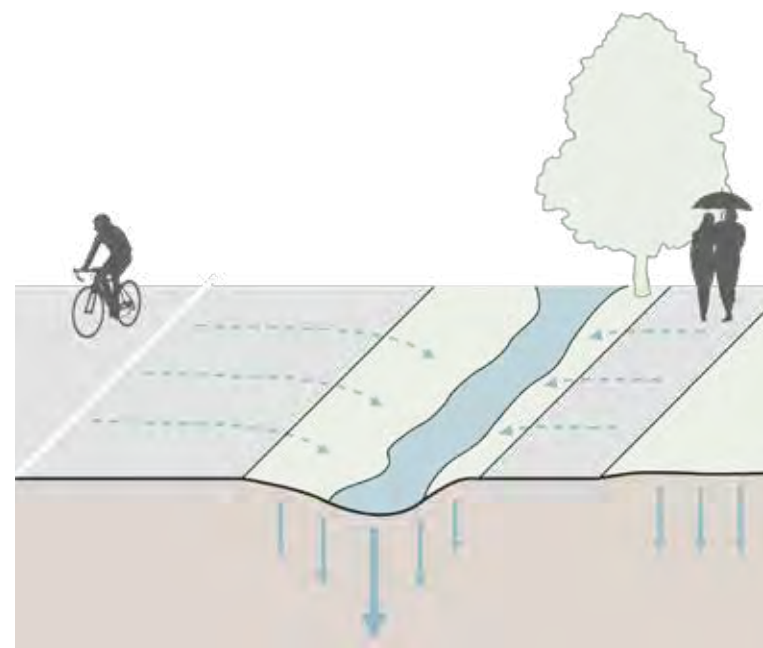
Í *Gátlista um vistvæna byggð* í gildandi aðalskipulagi, í kafla um vistkerfi og minjar, er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu 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 vegna loftslagsbreytinga.
- Setja skilmála um notkun blágræna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.
- Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



Mynd 5.11

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.
Teikning: Trípólí Arkitektar.

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kaffi um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamtæða og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Stefna

Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda Seláss 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.

Fornleifar

Fornleifar eru skráðar innan marka hverfisskipulags í Selási.

Stefna

- Gera grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja þekktar fornleifar á hverfisskipulagsupprátt.

Náttúrusérkenni

Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Náttúrusérkenni eru til staðar innan hverfisskipulags Seláss, m.a. stórt mólendisholt með grágrýti og fjölbreyttri og aðlaðandi gróðurþekju.

Stefna

- Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja náttúrusérkenni á hverfisskipulagsupprátt.
- Kveðja 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 kolefnisbinding.
- 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 5.12

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

Mynd: DLD.



Mynd 5.13

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

Mynd: DLD.



Orka og Auðlindir

Selás

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun.

Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilbíla miðsvæðis í hverfinu.

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



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi



MANNVIRKI

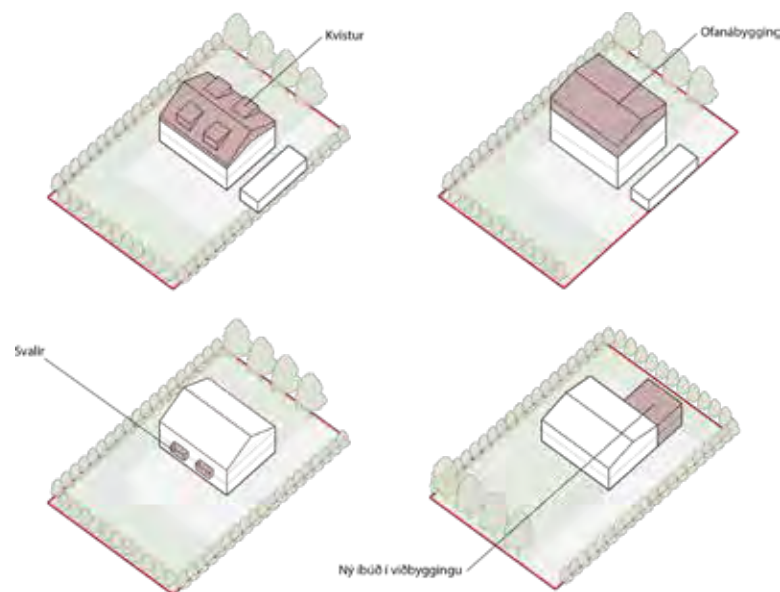
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

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, biðbyggingar 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.



Mynd 5.14

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



Mannvirki

Selás

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

Selás

Stefnt er að mótægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurækt til þess að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.

Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótægisaðgerða.



Tré og gróður

Mótægisaðgerðir vegna náttúruvá



DRÆMURINN VÆRI AUÐVITAÐ
LÍTIÐ YFIRBYGGT KNATTHÚS.



6

Umhverfismat Seláss

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisárhif

6. Umhverfismat Seláss

6.1 Almenn

Selás er eitt af eystri hverfum Reykjavíkur og afmarkast af Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut til austurs, Rofabæ til norðurs, Fylkisvegi og Elliðaárdal til vesturs og hesthúsasvæðinu í Víðidal til suðurs.

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Að vestanverðu hallar ásinn að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Selásbraut gengur í gegnum hverfið og tengist Breiðholtsbraut í suðri og og Rofabæ í norðri. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn, byggðin allþétt og aðgreining eftir húsgerðum er þokkalega skýr. Á háásnum eru fjölbýlishús sem liggja norður-suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Vestar eru raðhús á tveimur hæðum og í vesturhlíðinni lágreist einbýlishús. Byggðin í suðri einkennist af einnar til tveggja hæða einbýlis-, rað- og keðjuhúsum og stakstæðum fjölbýlishúsum. Uppbygging hverfisins hófst upp úr 1980.

Í Selási eru skilgreindar 13 skilmálaeiningar, 7.3.1–7.3.13. Þeim eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minniháttar breytinga.

Mynd 6.1

Selás 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 umhverfismati 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 fyrirnefndum í 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 Seláss 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 meðalstórra íbúða

Íbúabéttleiki hverfisins er undir lágmarki (20–40 íb/ha). Fjöldi þriggja og fjögurra herbergja íbúða er undir meðaltali borgarhlutans í heild. Því er stefnt að fjölgun íbúða í hverfinu með áherslu á þriggja til fjögurra herbergja íbúðir. Stefnan er í samræmi við greiningu á visthæfi hverfisins. Hverfisskipulagsáætlun gerir ráð fyrir að íbúðum í Selási geti fjölgað um u.þ.b. 720 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 fyrir hverfið á lóðinni Selásbraut 98.

Bættar tengingar við borgarhlutakjarna í Árbæ

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Þétting byggðar, Selásbraut 98

Heimilt er að byggja viðbótarhúsnæði, allt að 3 íbúðarhæðir til viðbótar við hverfisverslun og þjónustu á hluta jarðhæðar bygginga. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða í skilmálum fyrir skilmálaeiningu 7.3.12. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 24 íbúðir.

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. Óvíst er hversu mikla fjölgun þessi heimild mun hafa í för með sér, því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar gert litlar íbúðir í húsum sínum 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 síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

Núverandi íbúðabyggð í Selási, fjölbýlishús

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.

Þróunarsvæðið Vindás–Breknaás

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir allt að 20 íbúðum á svæðinu. Þar sem skilmálaeining 7.3.13 er þróunarsvæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, er eingöngu lýst stefnu í hverfisskipulagsáætluninni. Þó svo að aðalskipulag tilgreini 20 íbúðir á svæðinu geta rúmast þar mun fleiri íbúðir. Fjallað verður um þetta svæði í sérstöku deiliskipulagi sem gert verður í framhaldi af hverfisskipulaginu.



GÆÐI BYGGÐAR

Almenningsrými

Markmiðið er að almenningsrými verði efld og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

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

Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru víða í hverfinu, dvalarsvæði, leiksvæði og hverfisgarður. Skerpa þarf á sérkennum þessara svæða til þess að þau nýtist sem best. Í tengslum við gerð borgargötu er stefnt að því að efla hverfismiðjuna við Selásskóla og þróunarsvæðið við Selásbraut 98. Það verður m.a. gert með mótun hverfistorgs sem tengir íbúðabyggð betur við skóla og leikskóla. Umhverfi götunnar verður fegrað og bætt, m.a. með trjágróðri, betri lýsingu, yfirborðsfrágangi, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

Útfærsla lóða

Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

Gróður

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir lífræðilega fjölbreytni.

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Suðurlandsvegi og Selásbraut. Því eru merktar leiðbeiningar staðsetningar fyrir hljóðvarnir þar sem Suðurlandsvegur liggur næst byggðinni. 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

Borgargata við Selásbraut og Viðarás

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:

Selásbraut og Viðarás sem borgargata

Í aðalskipulagi er Selásbraut skilgreind sem borgargata og gert er ráð fyrir að skipulag götunnar verði mótað í hverfisskipulagi. Í hverfisskipulagi hefur hluti Selásbrautar og Viðaráss og aðliggjandi græn svæði verið afmarkaður sem sérstök skilmálaeining. Gatan verður endurhönnuð sem borgargata í samræmi við leiðbeiningar. Hluti endurhönnunarinnar verður hverfistorg. Meðal annarra aðgerða verður fegrin 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

Nýr göngu- og hjólastígar verður lagður í átt að Elliðaárdal sunnan við hverfið á mörkunum við hesthúsahverfið. Stígar á þessum stað liggur í nokkuð jafnri hæð og auðveldar því íbúum syðri hluta Seláss að ganga og hjóla að borgarhlutakjarnanum í Árbæ eða um Elliðaárdal.

Göngu- og hjólastígar við Selásbraut næst grunnskólanum verða endurbættir samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Stígarnir tengjast stíg sem liggur að göngubrúnni yfir Breiðholtsbraut og styrkja þannig tengsl við Norðlingaholt. 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 þau 1,8 stæði á íbúð samkvæmt Gátlista um visthæfi byggðar. Bílastæði fyrir stóra bíla, syðst við Selásbraut/Breknaás, verða aflögð, sbr. skipulagsupprátt, en þetta er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum við Selásskóla. 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 með það m.a. 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

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

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 leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndun náttúrusérkenna

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annari landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsupprætti.



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:

Vistvænni orkugjafar

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla leikskóla og samfélagsþjónustu.

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 aðstæður til flokkunar er núverandi grenndarstöð nyrst við Selásbraut fest í sessi og ný grenndarstöð byggð við Selásbraut suðaustan við Selásskóla.

Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með eflingu trjágróðurs í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggingu á þróunarsvæðum við Vindás-Brekkaás og við Selásbraut 98. Einnig stuðla aðrar aðgerðir, svo sem hækkun fjölbýlishúsa og aukaíbúðir í sérbýlishúsum, að betri landnýtingu.

Mynd 6.2

Flygildi: Selás





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 til að byggja minniháttar einnar hæðar útbyggingar.

Byggingarreitur er skilgreindur á lóðum leikskóla og grunnskóla, m.a. fyrir lausar kennslustofur.

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, tækniþúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu.



6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.2 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 Selásbraut 98 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 stuðlar þetta að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið fyrir 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 Selásbraut 98 er gerð krafa um að ef lóðarhafar ætla að nýta sér uppbyggingarheimildir þurfi að ráðast í umhverfisúrbætur. Slíkar umhverfisúrbætur felast m.a. í því að innleiða blágrænar ofanvatnslaunir, auka gróðurþekju á lóðum og endurskoða bílastæði samhliða þessum umhverfisúrbótum.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Vesturlandsvegi og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að auka 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.

Uppbygging 24 íbúða á lóð við Selásbraut 98 kallar ekki á mikla aukningu bílastæða. Samkvæmt talningu bílastæða sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi, eru skráð 28 stæði á lóðinni. 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 á uppbyggingarheimildum 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 undir lágmarki (20–40 íb/ha). Þessi fjölgun mun renna styrkari stoðum undir nærþjónustu. Aukið og fjölbreytt framboð íbúða með áherslu á þriggja og fjögurra herbergja íbúðir mun stuðla að betra jafnvægi í hverfinu og hafa jákvæð áhrif á skóla, leikskóla og uppbyggingu nærþjónustu. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó að þess sé vænst 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 bílastæðapörf samfara fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum með skilmálum um bílastæði, sbr. umfjöllun fyrir ofan.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishús við Rauðás, Reykás og Skógarás skerði útsýni eða valdi skuggavarp fyrir nágretta er háð aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi sem vissulega getur haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækkun um eina hæð á fjölbýlishúsasamtæðum ásamt byggingu á lyftum við ofanefndar götur valdi minniháttar útsýnisskerðingu til norðurs. Skuggavarp vegna ofanábygginga fellur aðallega á bílastæði og lóðir norðan við fjölbýlishúsin og því talið ásættanlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfum um að draga þurfi inn efstu hæðina.

Skipulag fjölbýlishúsanna við Rauðás, Reykás og Skógarás er alla jafna þannig að þrjú fjölbýlishús 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

Mynd 6.4

Á töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif –, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í þegar byggðum sérbýlishúsum og fjölbýlishúsum	+	0	+/0		+	0	
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Efling almenningsrýma - hverfistorg við hverfiskjarna og þróunarsvæði við Selásbraut 98, borgargata og bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Hljóðvarnir - leiðbeinandi staðsetning	+		+				
Stærri byggingareitir skilgreindir	+		0			0	
Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð		+/0	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda	+	+	+				
Bættar stígatengingar	+	+	+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt	+		+	+			
Verndun sérstæðra náttúrusérkenna			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. rafhleðslustöðvar fyrir bíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri			+	+	+		+
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	+/0		+		

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 aukaíbúðir 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.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Selásbrautar 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.

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 metin jákvæð fyrir hverfið. Ákvæði um aukna kolefnisbindingu í nýjum skilmálum og leiðbeiningum eru sömuleiðis metin jákvæð fyrir hverfið og íbúana. Bætt aðstaða við skil á endurvinnsluefnum á lóðum fjölbylishúsa 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 á endurvinnsluefnum mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir er því metin jákvæð en á samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum og lóðum fyrir samfélagsþjónustu hafa 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.





MIG LANGAR SVO AÐ PLANTA
TRJÁM HÉRNA. ÉG SE FYRIR
MÉR HEILAN ÆVINTÝRASKÓG.

7

Skilgreiningar og lykilhugtök

7. Skilgreiningar og lykilhugtök

AÐALGATA

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru 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 skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits. Byggingarreitir/ byggingarlínur tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir tvenns konar byggingarreitir. Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar og byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar og nýbyggingar. Þar sem sýnd er bundin byggingarlína skal veggflötur eða horn byggingar standa í þeim hluta reitsins. Byggingarreitir sýna þau svæði sem mögulegar viðbyggingar, nýbyggingar eða stakstæðar byggingar (t.d. skúrar, skálar eða geymslur) eru heimilaðar. Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

DEILISKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

DVALARRÝMI

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

EIGNARHALD

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð.

Sérbýlishús Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

[1] Fjöleignarhús Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

FJÖLEIGNARHÚS

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið:

Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu. Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota. Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

GEGNDRÆPI

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, mól og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verið gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GUSTLOKUN

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

HÆÐARBLAÐ

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðarmörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðarmörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

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 ónýtum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

HVERFISVERND

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

ÍBÚÐIR

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Aðalíbúð Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og

aukaíbúðin. Séríbúð Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. Smáíbúð Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

INNVIÐIR

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

KYRRLÁTT SVÆÐI

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

LANDNOTKUN

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Ítarlegri Einnig ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

LIFANDI GÖTUHLIÐAR Á JARÐHÆÐUM

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

LJÓSVIST

Hugtakið ljósvist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

LJÓSVISTARSKIPULAG

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

LÝÐHEILSA

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns 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 endurvinnslufna innan hverfisins.

NÝTINGARHLUTFALL

Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits. Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa.

Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi. Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

OPIN SVÆÐI

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómtunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar. Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- og/eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

RÝNIHÓPUR

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup.

Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisskipulagi var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi

voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

SAMRÁÐ

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisskipulag er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

SJÁLFBÆR HVERFI

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

SKAPANDI SAMRÁÐ

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa mólél 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 finnast 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.

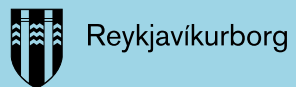
YFIRFÆRSLA BYGGINGARHEIMILDA

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.

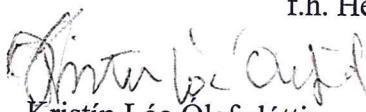
Einstaka athugasemdir við tillöguna:

- 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 ónýttara byggingarheimilda og viðbótarheimilda í bók 2. Dæmi: Fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási er bæði heimild fyrir 30 m² útbyggingu við raðhús (skv. eldri skilmálum) og heimild fyrir viðbótarbyggingarmagn, með þeim fyrirvara að viðbygging megi ekki vera stærri en 20 m². Hvað gildir á viðkomandi lóðum? Má lóðarhafi þrátt fyrir hámarksákvæðin byggja 30m² útbyggingu skv. ónýttum heimildum (ef þær eru til staðar) og aðra viðbyggingu skv. viðbótarheimildum?

Skilmálar um kjallara eru misvísandi. Annarsvegar segir að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m²), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

Bílastæði

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mælibleðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi

við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera fyrir 1 bílastæði fyrir íbúðir 80m² og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núning eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

Í skilmálum fyrir sérbyli, þar- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

Leiðbeiningar

Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisskipulags. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisskipulags og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisskipulags hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisskipulags í Ártúni, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisskipulagstillögum.

Í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisskipulagsins, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisskipulags og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisskipulagi. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagsins

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir niðurgröfnum veröndum við hús, settir skilmálar um viðbyggingar á svæði sem eru með verndarákvæði og að starfsemi í íbúðarbyggð þurfi að fara fram á almennum vinnutíma. Umfjöllun um þessi atriði er hinsvegar ekki í skilmálum hverfisskipulagstillagnanna. Ef um er að ræða mikilvæg atriði sem fara skal eftir ættu að vera skilmálar um þau í hverfisskipulaginu því ekki má leika vafi á um hverjir eru bindandi skilmálar þess, sbr. það sem kemur fram hér að ofan.

Í leiðbeiningum, m.a. um parhús og raðhús, segir að leitast skuli við að viðbyggingar auki ekki skuggavarp á íverusvæði á lóð nággranna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarp á íverusvæði nággranna 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.

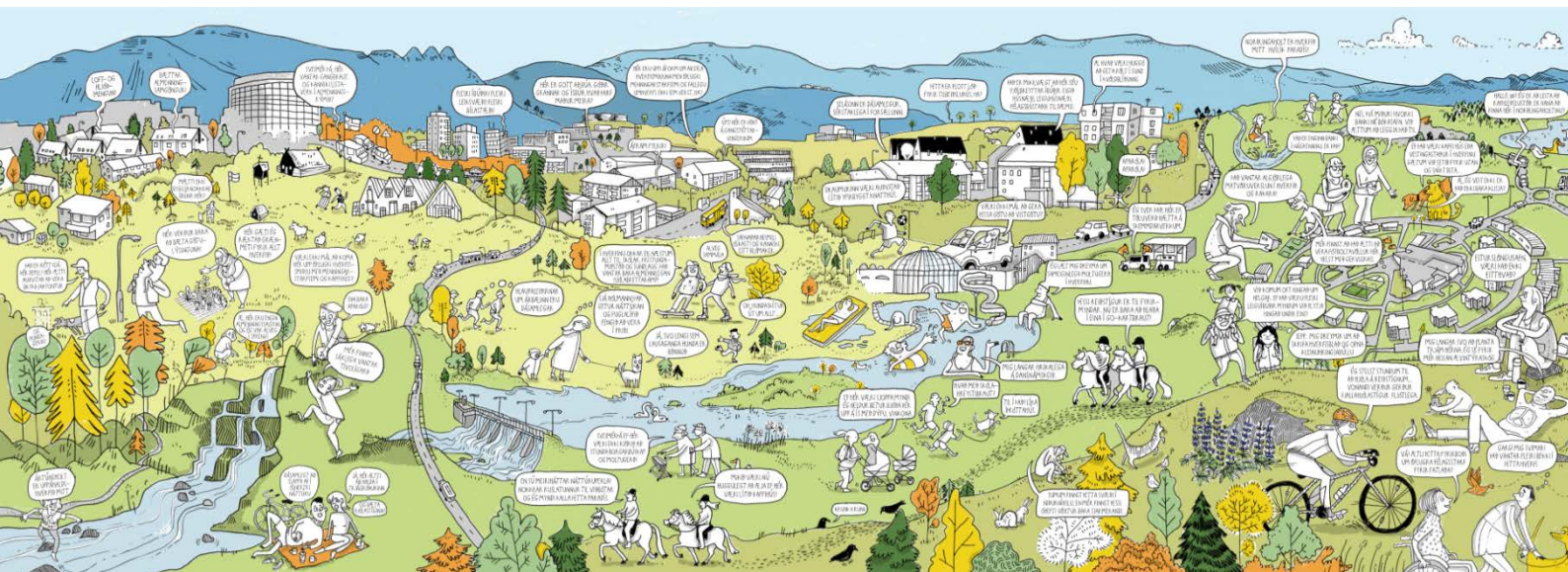
Breytingar á hverfisskipulagi

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. Fjölmenur kynningarfundur var haldinn fimmtudaginn 7. febrúar í Árbæjarskóla sem rúmlega 100 manns sóttu. Auk þess voru sérstakir kynningarfundir á bókasafninu í Árbæ fyrir þá sem þess óskuðu, s.s. starfsfólk á Árbæjarsafni, Hollvinasamtök Elliðaárdalsins o.fl. Á vef hverfisSKIPULAGS og á sýningunni var hægt að nálgast sérstök eyðublöð fyrir athugasemdir við hverfisSKIPULAGIð. Á sýningunni voru íbúar hvattir til þess að nýta rétt sinn til athugasemda og nota til þess sérstök eyðublöð til að auðvelda úrvinnslu athugasemda.

Við lok kynningar, 17. mars, höfðu borist skriflegar athugasemdir frá allnokkrum íbúum og hagsmunaaðilum í borgarhlutanum, eins og sjá má fyrir neðan, auk ábendinga frá Skipulagsstofnun, Veitum og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Hér á eftir verður farið yfir athugasemdir íbúa og svör við þeim og síðan gerð grein fyrir ábendingum opinberra stofnana og fyrirtækja.

Athugasemdir íbúa

Alls bárust 53 skriflegar athugasemdir, þar af einn undirskritalisti með 102 undirskriftum. Nokkrir íbúar sendu inn fleiri en eina athugasemd við mismunandi málefnum. Samkvæmt greiningu á athugasemdum senda 34 einstaklinga inn athugasemdir auk undirskriftalistans en sömu aðilar skrifa sjálfstæðar athugasemdir og skrifa á undirskriftalistann. Til einföldunar má segja að það hafi borist 154 athugasemdir (102 undirskriftir undir undirskriftarlista meðtaldar) og af þeim vörðuðu 135 byggingu á fjölbýlishúsi við Birtingakvísl 3–9, sjá umfjöllun fyrir neðan.

Eftirtaldir íbúar sendu inn athugasemdir:

Aðilar sem skrifa saman undir bréf eru taldir saman.

Anna K. Karlsdóttir og Lárus F. Þórhallsson, Ágústa Kristófersdóttir og Óli Jón Jónsson, Árný Þórarinsdóttir og Ragnar Jónsson, Ásdís Sigurgestdóttir og Þórarinn Klemensson, Bryndís Björnsdóttir og Magni Sigurður Sigmarsson, Bryndís Magnúsdóttir og Björn H. Sigurðsson, Dána Hilmarsdóttir, Einar Guðberg Jónsson, Elísabet Jónsdóttir, Erla Rannveig Gunnlaugsdóttir og 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:

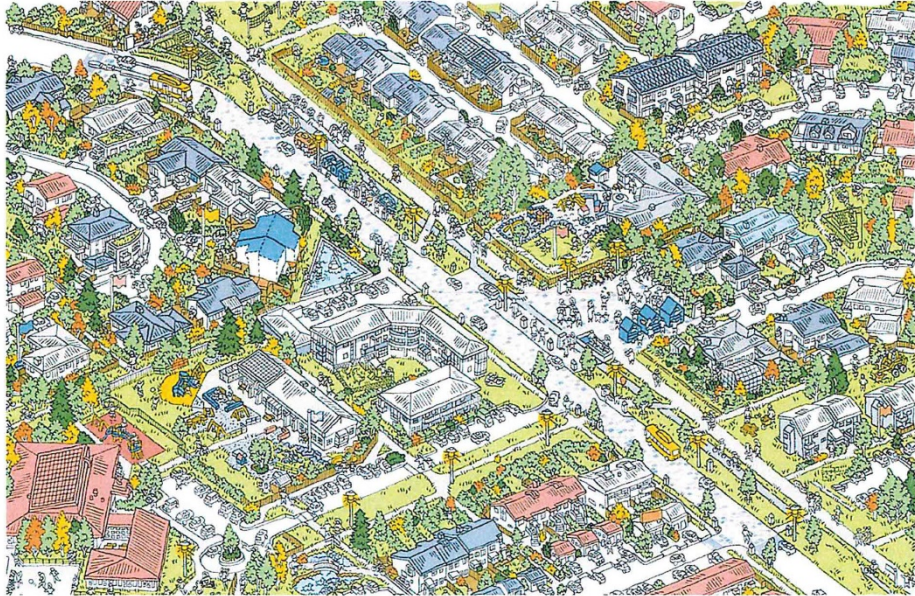
- BIRTINGAKVÍSL 3–9 – FJÖLBÝLISHÚS
- KYNNINGAR- OG SAMRÁÐSFERLI HVERFISSKIPULAGS
- GRENNARSTÖÐ VIÐ STRENG
- FJÖLGUN ÍBÚDA
- STÓRBÍLASTÆDI VIÐ STRAUM
- DEILIBÍLAR OG RAFHLEDSLUSTÖÐVAR VIÐ STRENG
- HLJÓÐVIST
- ÖNNUR ATRIÐI

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	
Magnus Guðmundsson	
Wagnur Þorgeirsson	
Sigurður Ari Guðmundsson	
Heiðlaug Karlsdóttir	
Honest H. Ólafsson	
Ólafur Jónsson	
Þórunn Jónsdóttir	
Ann Kristín Karlsdóttir	
Þorsteinn Sigurðsson	
SNRBOÖRN 2. IN WOLFSSON	
Ingólfur Einarsson	
Magnus Sveinsson	
Magnus Björnsson	
Bryndís Björnsdóttir	
Ólafur Guðmundsson	
Sigrún Ólafsson	
Margrét Klautanótt	
Brynja Ólafsson	
Birkir Björnsson	
Linda Björk	
Ólafur Kristjánsson	



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. Jónsson	
Fuglþingur Þomasdóttir	
Kalína Björnsdóttir	
Guðmundur Árnason	
Björg H. Sigmundsson	
Ólafur Magnússon	
Halldór Snjóvarsson	
Arnór G. Guðmundsson	
Ólafur R. Sunnlaugsson	
Pálmar Guðmundsson	
Jónas Guðmundsson	
Asta Katrín Hannúsdóttir	
ASLAKSKJEFERD	
Ólafur B. Björnsdóttir	
Jónas Jónsson	
Valgerður Brög Hafsteinsdóttir	
Ólafur A. Jónsson	
Guðbjörg J. Elísabet	
Baldur Jón Kristjánsson	
Ólafur Guðmundsson	
Sigríður A. Guðmundsdóttir	
Egill Guðmundsson	
Margrét Óttarsdóttir	
Ólafur Jónsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	
Ólafur Guðmundsson	





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	[REDACTED]
Sparri Þinglýsson	[REDACTED]
Audur Adalund	[REDACTED]
Egumlangur V. Suvass	[REDACTED]
Hrefna Jensdóttir	[REDACTED]
Anní Þórarinsdóttir	[REDACTED]
Ragnur Jónsson	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Diana Hilmarsdóttir	[REDACTED]
Einar Ragnarsson	[REDACTED]
Jóhull Ulfarsson	[REDACTED]
Sigrún Arnfrídsdóttir	[REDACTED]
<p>ÞORSTEINN EINARSSON [REDACTED]</p> <p>INGIBSÖRG HREIÐARSD. [REDACTED]</p> <p>_____</p> <p>Gudrún Beck</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	



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 hverfisSKIPULAGSINS“ 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 hverfisSKIPULAGSINS 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 hverfisSKIPULAGSINS, 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 ípróttavelli 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 prýði 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 fjölbýlishúsum 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 hverfisSKIPULAGI, bættar göngu- og hjólatengingar og bættar aðstæður við stöðvar almenningssamgangna. Hafa þarf í huga að gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða verði hægfara þróun, enda fasteignaeigendum í sjálfsvald sett hvort og hvenær þeir nýta heimildina, og gera má ráð fyrir að ferðavenjur íbúa eigi eftir að breytast á komandi árum og þörfin fyrir bílastæði að minnka samhliða.

Grenndarstöð við Streng

Athugasemdir frá Pálinu Björnsdóttur, Þór Austmar, Árnýju Þórarinsdóttur og Ragnari Jónssyni, Snæbirni Inga Ingólfssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Í fimm athugasemdum sem bárust á kynningartímanum voru gerðar athugasemdir við tillögu um að grenndarstöð í Ártúnsholti sem nú stendur á stórbílastæði við Straum í jaðri hverfisins verði færð á borgargötu við Streng. Helstu rök þeirra sem athugasemdirnar gera eru þau að færsla gámanna inn í hverfið kalli á aukna umferð inni í hverfinu með tilheyrandi ónæði og hættu fyrir skólaborð og aðra gangandi vegfarendur. Einnig að sóðaskapur sé í kringum gámanna og því ekki æskilegt að hafa þá í miðju hverfinu.

Svar:

Í samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg segir að grenndarstöðvar skuli staðsettar á áberandi stöðum, þar sem íbúar og gestir borgarinnar eigi erindi og þar sem aðgengi er gott hvort sem er gangandi, hjólandi eða akandi. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er einnig sett markmið í umhverfis- og auðlindastefnu um að allir íbúar borgarinnar búi í göngufæri við grenndarstöð árið 2030. Með því að færa grenndarstöðina frá stórbílastæðinu við Straum að borgargötunni Streng er stöðin á meira áberandi stað og aðgengi gangandi og hjólandi bætt mikið. Einnig er þá hærra hlutfall íbúa í innan við 500 metra fjarlægð frá grenndarstöðinni. Útlit og umhverfi grenndarstöðvarinnar er svo háð hönnun svæðisins og þeim lausnum sem notast verður við á staðnum.

Litið er svo á að flutningur grenndarstöðvarinnar að borgargötunni Streng sé í samræmi við markmið Reykjavíkur um rekstur grenndarstöðva eins og þeim er lýst í aðalskipulagi og samþykkt um meðhöndlun úrgangs. Þess vegna er ekki gerð breyting á kynntum tillögum hverfisSKIPULAGS um grenndarstöð við Streng.

Stórbílastæði við Straum

Athugasemd frá Árnýju Þórarinsdóttur, Ragnari Jónssyni, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Athugasemd barst á kynningartímanum þar sem óskað var eftir að stórbílastæði við Straum yrði fjarlæggt. Slík stæði væri úrelt hugmynd í skipulagi íbúðarhverfis og að fyrirtæki sem reka stóra atvinnubíla ættu sjálf að geyma þá næturlangt.

Svar:

Samkvæmt tillögum hverfisSKIPULAGS sem kynntar voru 2. febrúar til 17. mars 2019 er gert ráð fyrir að stórbílastæði við Straum verði fjarlæggt. Engar breytingar eru gerðar á þeim tillögum nú.

Deilibílar og rafhleðslustöðvar við Streng

Athugasemd frá Þór Austmar, Sigmundi Einarssyni og Margréti I. Kjartansdóttur

Ein athugasemd var gerð um staðsetningu deilibílastæða og rafhleðslustöðva við borgargötuna Streng. Taldi sá sem athugasemdina gerði að hugmyndin væri góð að útbúa deilibílastæði og rafhleðslustöðvar en að heppilegra væri að staðsetja slíkt í jaðri hverfisins. Þess háttar starfsemi myndi auka umferð og valda sjónmengun inni í hverfinu.

Svar:

Rekstur deilibíllaleigu er nýr af nálinni á Íslandi og enn sem komið er eru deilibílastæði í borginni frekar fá. Með því að deila bílum er auðveldara fyrir einstaklinga, fjölskyldur, fyrirtæki og stofnanir að eiga færri bíla eða vera án bíls en hafa þó aðgang að bíl þegar þörf er á. Hefðbundinn einkabíll er ekki í notkun nema 5% af tímanum og stendur kyrr í stæði þess á milli. Sýnt hefur verið fram á að deilibílar fækka bílum í umferð en einn deilibíll getur komið í stað 5–20 einkabíla með tilheyrandi hagkvæmni og bættri landnotkun. Ein af lykilforsendum þess að notkun deilibíla aukist og skili þessum jákvæða ávinningi er að útbreiðsla þeirra sé um alla borg og staðsetningin hagkvæm fyrir sem flesta notendur. Með það fyrir augum hefur sú stefna verið mörkuð í hverfisskipulagi að merkja deilibílastæði með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Uppbygging rafhleðslustöðva hefur verið þó nokkur í borginni undanfarin ár, ekki síst í og við miðborgina. Í lofslagsstefnu Reykjavíkurborgar voru settar fram tillögur um að borgin vinni með OR að því að koma upp hleðslustöðvum inni í hverfum borgarinnar til að flýta fyrir orkuskiptum í samgöngum. Líkt og með deilibílastæðin er ein af lykilforsendum fyrir því að slík innviðaupbygging þjóni markmiðum sínum að hún sé í heppilegri fjarlægð frá sem flestum notendum. Þess vegna hefur, líkt og með deilibílastæðin, verið mörkuð sú stefna í hverfisskipulagi að merkja rafhleðslustöðvar með leiðbeinandi legu miðsvæðis í hverju hverfi, gjarnan í tengslum við borgargötu, þjónustukjarna eða nærri stofnunum borgarinnar þar sem íbúar eiga erindi.

Hljóðvist

Athugasemdir frá Viktoríu Áskelsdóttur og Ragnari W. Hallbergssyni

Kvartað er undan umferðarhávaða og mengun frá Vesturlandsvegi. Vilja fréfitrarar að hljóðmön verði eflað og bent er á að hljóðmanir nái bara að lóð N1 en þar sé gat. Ítrekað er að hljóðmanir þurfi að vera öflugar og virka bæði sumar og vetur.

Svar:

Varðandi kvartanir vegna umferðarhávaða og loftmengunar í byggðinni næst Vesturlandvegi er þetta að segja. Á hverfisskipulagupprætti er teiknuð hljóðmön meðfram Vesturlandsvegi. Rof er í þessa línu á lóð N1. Í skilmálum er sérstakur skilmálatexti um hljóðvist þar sem fjallað er ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að beita ýmsum byggingartæknilegum mótvægisáðgerðum til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmálatexti um hljóðvist í skilmálaeiningu 7.1.7.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarpungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi



bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi 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 aldursræðningar og að því gefnu að ekki verði endurnýjun og/eða íbúum fjöldi og þá sérstaklega börnum á grunnskólaaldri. Segja má að íbúðargerðir í Ártúnsholti séu óhagstæðar hvað varðar nýtingu á skólahúsnæðinu en í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og samanstanda um 2/3 húsakostsins af fjögurra og fimm herbergja íbúðum og eru aldurshóparnir 35–66 ára fjölmennir. Þessi íbúðasamsetning með

mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torveldað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast.

Bréfitari telur að það sé ekki nauðsynlegt að byggja upp flókið kerfi hjólastíga í hverfi þar sem hámarkshraði umferðar er 30 km/klst. og leggur til að hægt sé að útbúa svæði í götu fyrir hjólafólk.

Svar:

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir nýjum hjólastígum meðfram borgargötunni Streng og norðan við hverfið meðfram Straumi. Hámarkshraði við þessar götur er að mestu 50 km/klst. en 30 km/klst. á hluta Strengs. Markvisst hefur verið unnið að því undanfarin ár að byggja upp aðgreinda hjólastíga í borginni í samræmi við hjólreiðaáætlun borgarinnar. Markmiðið er að gera hjólreiðar að fýsilegum kosti fyrir sem flesta með því að bæta aðstæður og umhverfi til hjólreiða. Undanfarin ár hefur hlutur hjólandi vegfarenda í Reykjavík aukist jafnt og þétt. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur segir að gera skuli ráð fyrir að hjólað sé á eða við götu á borgargötum í þéttri byggð og/eða við hverfiskjarna. Því má gera ráð fyrir að endanleg hönnun hjólastígs við Streng taki mið af því, sérstaklega inni í hjarta hverfisins í kringum fyrirhugað hverfistorg.

Bréfitari mótmælir því að stæði fyrir flutningabifreiðar og vinnuvélar sé lagt niður.

Svar

Í samráði hverfisskipulags, bæði í Ártúnsholti og öðrum hverfum borgarhlutans, komu fram óskir frá íbúum um að stórbílastæði væru fjarlægð. Borgaryfirvöld líta svo á að slík bílastæði samræmist illa íbúðarbyggð. Þau eru gjarnan nýtt sem geymslsvæði fyrir stærri og minni bíla, hjólhýsi eða annars konar eftirvagna. Oft verður af þessu sóðaskapur og jafnvel mengun þegar illa farin ökutæki eru geymd á stæðunum í lengri tíma. Litið er svo á að stórar vinnuvélar og flutningabifreiðar eigi að geyma á vinnusvæðum og/eða athafnarýmum þess konar starfsemi en ekki innan íbúðarbyggðar.

Bréfitari telur ekki tækt að festa grenndarstöð miðlægt í hverfi; telur það óþarfi þar sem núverandi stöð sé á góðum stað og einnig auðvelt að fara með rusl í endurvinnslustöð Sorpu sem er staðsett neðan við Ártúnsholtið við Sævarhöfða.

Svar:

Vísað í svar um grenndarstöðvar fyrir ofan.

Bréfitari vill að horfið verði frá þeirri hugmynd að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveginn og láta hugmyndir um að friða Elliðaárdalinn ganga í gegn.

Svar:

Engar hugmyndir/tillögur eru um að byggja einbýlishús við Rafstöðvarveg í tillögu að hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt sem kynnt var á sýningunni í borgarbókasafninu í Árbæ 3. febrúar til 17. mars.

Varðandi Elliðaárdalinn er þetta að segja: Hverfisskipulagið nær ekki yfir á Elliðaárdalinn líkt og hann er skilgreindur í aðalskipulagi. Afmörkun dalsins sem borgargarðs var skilgreind af starfshópi hjá Reykjavíkurborg sem skilaði tillögu til borgarráðs fyrir nokkrum árum. Elliðaárdalur sem borgargarður og sérstaks deilskipulagssvæðis er skilgreindur á sérstökum uppdrætti og mörk hverfisskipulags bæði í Árbæ og Breiðholti taka mið af því. Á meðfylgjandi myndi eru sýnd mörk

hverfisskipulags í borgarhluta 7.



Bréfitari ýjar að því að málsmeðferðin sé ekki í samræmi við lög.

Svar:

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags sem heimilt er að gera í þegar byggðum hverfum þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri, sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þær auknu byggingarheimildir sem setja má í hverfisskipulagi með almennum skilmálum samsvari nokkurn veginn þeim heimildum sem veita megi í dag með grenndarkynningu á byggingarleyfi á svæðum þar sem ekki er í gildi deiliskipulag eða grenndarkynna óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Hverfisskipulagið var auglýst samkvæmt 5. mgr. 37. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var málsmeðferðin í fullu samræmi við þær málsmeðferðarreglur sem kveðið er á um í skipulagslögum og stjórnslöðum nr. 37/1993. Hverfisskipulagið er í samræmi við þau meginmarkmið og stefnur sem Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 kveður á um.



Ábendingar Skipulagsstofnunar

Ábendingar Skipulagsstofnunar koma fram í bréfi dags. 29. mars 2019. Í inngangi bréfsins eru talin upp þau skipulagsgögn og fylgirit sem Skipulagsstofnun hefur tekið til skoðunar. Eftirfarandi er bein tilvitnun.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið hluta auglýstra gagna til að skapa sér mynd af efninu, en ekki farið nákvæmlega yfir öll gögnin. Yfirferðin hefur fyrst og fremst beinst að dæmum um þær skipulagsáskvarðanir sem verið er að taka, og taka ábendingar stofnunarinnar mið af því. Því geta ábendingar sem varða tiltekin dæmi átt við almennt eða við fleiri staði í hverfisskipulagstillögunum. Skipulagsstofnun óskar eftir því að fá skrifleg viðbrögð við neðangreindum ábendingum. Stofnunin er fús til að skýra frekar ábendingar sínar á fundi sé þess óskað.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum Skipulagsstofnunar hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, deildarstjóri aðalskipulags, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar Skipulagsstofnunar birtar orðréttar undir upphaflegri fyrirsögn og undirfyrirsögn og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Almennt um framsetningu stefnu og skilmála

Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í endanlegum gögnum verði skýrari skil á milli hugmynda um framkvæmdir sem eftir er að útfæra nánar og bindandi skilmála eða heimilda til framkvæmda. Þá þarf í einhverjum tilvikum að lagfæra orðalag eða skýra nánar hvað felst í einstökum skilmálum og eins telur stofnunin að lagfæra megi framsetningu. Þá telur stofnunin að skýra þurfi gildi leiðbeininga, eða færa mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála og rökstyðja þurfi betur niðurstöður umhverfismats.

Við yfirferð gagna hafði stofnunin í huga að í tilviki hverfisskipulags eru hagsmunaaðilar fyrst og fremst fasteignaeigendur á svæðinu, en ekki stórir byggingaraðilar, og að framkvæmdir á grundvelli þess geta náð yfir áratugi. Nauðsynlegt er því að upplýsingar og skilmálar séu settir fram á skýran og aðgengilegan hátt og að ekki leiki vafi á um túlkun þeirra til framtíðar.

Svar:

Orðalag og framsetning í öllum skipulagsgögnum hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hafa verið yfirfarin og lagfærð og leitast við að gera skýrari út frá ábendingum Skipulagsstofnunar. Gögn sem hafa verið yfirfarin og lagfærð eru:

- Hverfisskipulagsuppdráttur, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Almenn greinargerð – Bók I, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Skipulagsskilmálar – Bók II, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019
- Leiðbeiningar hverfisskipulags, 14.12.2018, breytt: 12.09.2019

Gildi og samþykktarferli leiðbeininga hefur verið skýrt í bók I fyrir öll þrjú hverfin, sjá umfjöllun fyrir neðan undir fyrirsögninni **Leiðbeiningar**.



Leiðbeiningar og skilmálar hafa verið yfirfarnir út frá ábendingum fyrir ofan um að færa þurfi „mikilvæg atriði/fyrirmæli yfir í skilmála“. Í þessari vinnu hefur sérstaklega verið horft til þeirrar meginreglu að í skilmálum komi fram fyrirmæli og skilyrði en í leiðbeiningum sé ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði og skýringar á því hvernig útfæra megi skilmála og stefnu borgaryfirvalda um mikilvæg skipulagsatriði hverfisSKIPULAGS. Leiðarljósið er að leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Atriði sem túlka má sem skilyrðandi hafa verið færð yfir í skilmála og orðanotkun löguð. Þær leiðbeiningar sem hafa fengið sérstaka skoðun eru: Fjölgun íbúða, Svalir og útlitsbreytingar, Þakbreytingar, Einbýlishús, Parhús og raðhús og Fjölbýlishús án lyftu ásamt Starfsemi í íbúðabyggð. En í nokkrum þessara leiðbeininga fundust við rýni fyrirmæli og skilyrði sem betur áttu heima í skilmálum, sbr. ábendinguna fyrir ofan.

Umhverfismat fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás hefur verið yfirfarið og lagfært út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og niðurstöður rökstuddar, sjá umfjöllun neðar og í kafla 6 í bók I fyrir öll þrjú hverfin.

Við lagfæringu á gögnum hverfisSKIPULAGS hefur sérstaklega verið horft til þess að upplýsingar og skilmálar séu bæði skýrir og aðgengilegir fyrir íbúa og hagsmunaaðila í hverfunum til að ekki leiki vafi á um túlkun í framtíðinni.

Skilgreining á hugtakinu hverfisSKIPULAG

Á bls. 4 í bók I fyrir Ártúnsholt er hverfisSKIPULAG t.d. skilgreint svo: „Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu.“ Þessi setning lýsir því hvernig Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með stjórnþækið hverfisSKIPULAG, en felur ekki í sér skilgreiningu á hugtakinu hverfisSKIPULAG eins og það er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Í ljósi þess að Reykjavíkurborg er í vinnu sinni að hverfisSKIPULAGI að gefa verkfærinu hverfisSKIPULAG annað umfang og inntak en skilgreining hugtaksins samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð felur í sér, er mjög mikilvægt að skýrt sé skilið á milli mismunandi skilgreininga á hugtakinu hverfisSKIPULAG annarsvegar samkvæmt skipulagslögum og skipulagsreglugerð og hinsvegar eins og Reykjavíkurborg hefur ákveðið að vinna með þetta stjórnþæki. Yfirfara þarf gögnin m.t.t. þess að skýra þetta.

Svar:

Framsetning á hugtakinu hverfisSKIPULAG hefur verið yfirfarin og lagfærð samkvæmt ábendingu Skipulagsstofnunar. Texti um hverfisSKIPULAG í mynd á bls. 4 í bók I fyrir öll hverfi hefur verið lagfærður og samræmdur út frá því hvernig hugtakið er skilgreint í skipulagslögum og skipulagsreglugerð. Orðskýringum í kafla 7 í bók I hafa verið lagaðar í samræmi við þetta sem og önnur notkun á hugtakinu í öllum gögnum hverfisSKIPULAGS, dags. 12.09.2019, sjá fyrir neðan.

HverfisSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.²

² Þessi skilgreining er tekin orðrétt úr 1.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.



Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskyldu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.³

Skilgreiningin fyrir ofan er úr Skipulagsreglugerð 90/2013 og er samhljóða henni.

Fyrir neðan er orðskýring á því hvernig Reykjavíkurborg er að vinna með hugtakið.

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.⁴

Samræmi hverfisskipulagstillagna við aðalskipulag

Stefna fyrir hverfin

Æskilegt er að skýrara samband sé í skipulagsgögnunum við stefnu og ákvæði aðalskipulags, bæði almennrar stefnu/ákvæða aðalskipulagsins og þess sem sérstaklega gildir samkvæmt aðalskipulagi um viðkomandi hverfi/hverfishluta.

Þá þarf að gæta þess að skýrt sé hvenær aðeins er verið að setja fram hugmyndir um framkvæmdir sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi, sem dæmi má nefna nýjar gönguleiðir yfir Vesturlandsveg og undir Höfðabakka.

Svar:

Stefna hverfisskipulags er sett fram á hverfisskipulagsupprætti og í almennri greinargerð í bók I fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás. Í köflum 1 til 6 í þessari bók er farið yfir það hvernig stefna og skilmálar hverfisskipulags byggja á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfanna ásamt því hvernig helstu niðurstöður samráðs eru notaðar við að móta stefnu og framtíðarsýn fyrir hverfin.

Í ljósi athugasemda Skipulagsstofnunar fyrir ofan hefur framsetning og orðalag verið yfirfarið og það lagað til þess að tengja stefnu hverfisskipulags betur við aðalskipulagið þar sem það var óskýrt. Sérstakar lagfæringar hafa verið gerðar á kafla 3 og 5 fyrir öll þrjú hverfin. Í kafla 3 er farið yfir forsendur og greiningu hverfisskipulags í einstökum hverfum. Í kafla 5, sem fjallar um stefnu og helstu áherslur hverfisskipulags í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur framsetning og orðanotkun verið lagfærð með það að markmiði að tengja betur saman stefnu og ákvæði í aðalskipulagi og stefnu hverfisskipulags, sem skilmálar byggjast á.

Sérstaklega hefur verið farið yfir og skilið á milli stefnu sem byggist á aðalskipulagi og hugmynda um framkvæmdir, t.d. um undirgöng undir Vesturlandsveg. Í lagfærðri útgáfu hverfisskipulags er

³ Viðfangsefni hverfisskipulags er tekið úr 5.3.3.3 gr. Skipulagsreglugerðar 90/2013.

⁴ Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 7. Skilgreiningar og lykilhugtök, 12. september 2019.



tekið fram að ekki sé gert ráð fyrir þessari framkvæmd í gildandi aðalskipulagi en hún verður tekin með í breytingum á aðalskipulagi sem eru í vinnslu. Gerð er grein fyrir þessu í hverfisSKIPULAGI Í Ártúnsholti í Almennri greinargerð í Bók I.⁵

Fjölgun íbúða

Í dag eru 2962 íbúðir í þeim þremur hverfum sem hverfisSKIPULAGstillögurnar fjalla um. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölgun um 440 íbúðir í borgarhluta 7, þar af 200 við Bæjarháls og 240 á sérstökum þéttingarsvæðum, auk þéttingarmöguleika sem komi til við gerð hverfisSKIPULAGS. Í hverfisSKIPULAGstillögunum þremur er heimiluð fjölgun íbúða um allt að 2100 íbúðir. Þótt einungis megi ætla að hluti þessara heimilda verði nýttur þá er hér um stórt skref að ræða.

Svar:

Tölur um fjölgun íbúa skv. tillögu að hverfisSKIPULAGI Í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hafa verið yfirfarnar í ljósi talna sem koma fram í bréfi Skipulagsstofnunar. Í auglýstri tillögu voru tilgreindar heimildir fyrir 604 nýjum íbúðum og 1041 aukaíbúð þar sem heimilað er að skipta stórum sérþýlishúsum upp, auk 84 íbúða á þróunarsvæðum, eða samtals 1729 íbúðir.

Í rýni og lagfæringum á hverfisSKIPULAGI Í hverfunum þremur hafa allar tölur um fjölgun íbúða verið yfirfarnar. Samkvæmt nýrri talningu eftir lagfæringu lækka tölur um fjölgun íbúa nokkuð eða niður í 1513 íbúðir, sem skiptast þannig:

Hverfi	aukaíbúðir	nýjar íbúðir	Heildarfjöldi
7.1. Ártúnsholt	234	49	283
7.2. Árbær	217	316	533
7.3. Selás	553	144	697
Samtals	1004	509	1513

Íbúðir á þróunarsvæðum, sem er eitt í Borgarhluta 7 (7.3.13), eru ekki taldar með. Íbúðir í nýsamþykktu deiliskipulagi við Bæjarháls (7.2.10), þar sem áætlaðar eru 220 íbúðir, og íbúðir við Hraunbæ fyrir aldraða (7.2.1), þar sem eiga að vera 60 íbúðir, eru heldur ekki taldar með í tölum um fjölgun íbúða í hverfisSKIPULAGSáætlunum.

Varðandi samsvörun milli tillagna hverfisSKIPULAGS og aðalskipulags um fjölgun íbúða er vísað í ábendingar Skipulagsstofnunar og svara deildarstjóra aðalskipulags fyrir neðan.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram bindandi stefna um alla þéttingarreiti þar sem ætlunin er að byggja 50 íbúðir eða fleiri, eða sambærilegt magn annars konar húsnæðis. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að í hverfisSKIPULAGI verði skilgreindir frekari þéttingarmöguleikar innan hverfanna fyrir minniháttar uppbyggingu (færri en 50 íbúðir).

Skipulagsstofnun telur að betur þurfi að fara yfir samsvörun svo víðtækra uppbyggingarmöguleika eins og lagðir eru til í hverfisSKIPULAGstillögunum þremur við gildandi aðalskipulag. Jafnvel verði að gera breytingu á aðalskipulagi til að rúma svigrúm til uppbyggingar af þessu tagi, ekki síst í ljósi þess að sambærilegir þéttingarmöguleikar eru í skoðun fyrir önnur hverfi borgarinnar.

Í því sambandi þarf að hafa í huga framangreind ákvæði aðalskipulagsins um „minniháttar uppbyggingu“. Ennfremur telur stofnunin þessa nýju nálgun, sem felur í sér svo víðtæka uppbyggingarmöguleika, kalla á að sett sé fram afdráttarlaus stefna um hvernig stendur til að vakta

⁵ Bók 1 – Almenn greinargerð, kafli 5. Stefna og helstu áherslur. Vistvænar samgöngur, 12. september 2019.



Þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfunum og hvernig brugðist verði við ef áhrifin af íbúðafjölguninni verða neikvæð. Hafa þarf í huga að unnt þarf að vera að fylgjast með að til lengri tíma sé áfram til staðar heilbrigð blanda ólíkra íbúðarstærða og íbúðargerða í hverfinu og einnig kann að verða tilefni til þess að breyta slíkum tiltölulega opnum uppbyggingarmöguleikum síðar, ef aðstæður breytast. Skipulagsstofnun telur að Reykjavíkurborg þurfi við afgreiðslu hverfisskipulagsins nú að hafa þetta í huga og byggja inn viðeigandi ákvæði í hverfisskipulagið um vöktun og viðbrögð við niðurstöðum vöktunar.

Svar:

Varðandi ábendingu um að vakta þurfi þróun íbúa í hverfum sem nefnd er hér fyrir ofan er vísað til umfjöllunar aftast í þessari greinargerð undir fyrirsögninni Umhverfismat og vöktun.

Eftirfarandi er svar frá Haraldi Sigurðssyni, skipulagsfræðingi og deildarstjóra aðalskipulags, um heimildir um íbúðarbyggð og fjölgun íbúða í AR2010–2030 og samræmi við hverfisskipulagstillögur í borgarhluta 7.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram bindandi stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á *afmörkuðum* reitum þar sem uppbygging nær til 50 íbúða eða fleiri og þá almennt miðað við almennar íbúðir (viðmið 120 m²). Heildarstefna um íbúðarbyggð sem sett er fram á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin, nær þannig ekki til reita sem telja 49 íbúðir eða færri eða sambærilega uppbyggingu smáíbúða (sérhæfðra íbúða fyrir ákveðna hópa).⁶ **Stefna aðalskipulagsins nær þannig almennt ekki til minniháttar uppbyggingar sem ákveðin er á smærri reitum, samkvæmt ákvörðunum í deiliskipulagi og/eða hverfisskipulagi, né til hægfara fjölgunar íbúða á stærra svæði sem er til komin vegna umbreytingar núverandi húsnæðis, hvort sem það er innan íbúðarbyggðar, á miðsvæðum, verslunar- og þjónustusvæðum og öðrum þeim svæðum þar sem íbúðir geta verið heimilar.**⁷

Tilgangurinn með því að tilgreina alla stærri byggingarreiti á aðalskipulagsstigi er að auðvelda yfirsýn borgaryfirvalda með uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, t.d. fjölgun íbúða í einstökum hverfum, jafnframt því að gefa íbúum og hagsmunaaðilum nánari upplýsingar um fyrirhugaða uppbyggingu strax á aðalskipulagsstiginu. Uppbygging almennra íbúða (fjölskylduíbúða) getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra 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 þéttlingarmöguleikar innan íbúðarsvæða. Í *Skipulagi borgarhluta* er gerð grein fyrir núverandi og fastmótaðri íbúðarbyggð. Í fastmótaðri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Og enn fremur neðanmálgrein við töflu á mynd 13 (með breytingu. 2016): „Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum eða uppbygging með sambærilegu byggingarmagni (6.000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða eða sérhæfðra íbúða fyrir eldri borgara), er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu. Rými á hjúkrunarheimilum eru almennt ekki meðtalin í fjölda íbúða.“

⁷ Undantekning frá þessu er þó skilgreining stærri miðsvæða (s.s. Múlar-Suðurlandsbraut, Skeifan) þar sem sýnt var að fjölgun íbúða gæti orðið veruleg, bæði með stærri uppbyggingarverkefnum (yfir 50 íbúðir) og hægfara umbreytingu núverandi atvinnuhúsnæðis.



orðið einhver, t.d. vegna umferðar og bílastæðamála, en að jafnaði koma þau fram á löngum tíma. Það er heldur ekki raunhæft og ekki skynsamlegt að setja of bindandi og nákvæma stefnu um byggingu íbúðarhúsnæðis í aðalskipulagi. Slík nálgun gæti leitt til stöðugra breytinga á skipulaginu vegna minniháttar uppbyggingar og breytinga á deiliskipulagi. Það má vera að stefna gildandi aðalskipulags sé jafnvel of nákvæm í þessu tilliti og spurning hvort „stærri“ byggingarreitir ættu að miðast við 100 íbúðir í stað 50 íbúða eða jafnvel að bindandi viðmið um fjölgun íbúða fari eftir skólahverfum eða öðrum stærri heildum í stað einstakra afmarkaðra byggingarreita (sbr. mynd 13).

Hversu bindandi eða nákvæm sem stefna aðalskipulags er varðandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, breytir það þó ekki því að á hverjum tíma þarf að skapa góða yfirsýn yfir fjölgun íbúða í sveitarfélaginu, hvort sem um almennar fjölskylduíbúðir er að ræða, smáíbúðir, sérhæfðar íbúðir eða aukaíbúðir. Það er til dæmis mikilvægt að átta sig á mögulegri fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis og hvort það geti haft veruleg áhrif á eftirspurn eftir nýju íbúðarhúsnæði. Krafa til sveitarfélaga um gerð húsnæðisáætlana getur tryggt að betri yfirsýn sé ávallt til staðar. Breytt landslag á húsnæðismarkaði og örari breytingar á húsnæðisþörfum til framtíðar kalla enn fremur á reglubundnara endurmat á íbúðarþörfinni og mögulega hvernig stefna um íbúðarhúsnæði er sett fram í aðalskipulagi.

Í fyrirhugaðri breytingu á AR2010–2030 (sjá aðalskipulag.is) er varðar stefnu um íbúðarbyggð verður m.a. fjallað um þetta, bæði varðandi greiningu á húsnæðisþörfinni eftir félagshópum og hvort skynsamlegt sé að breyta framsetningu og viðmiðum um fjölgun íbúða. Þar verður horft sérstaklega til gerð hverfisskipulags í borginni og hvaða viðbótarmöguleikar eru til staðar innan hverfanna til að mæta húsnæðisþörfum framtíðarinnar og hversu mikil áhrif slík hægfara fjölgun innan þeirra getur haft á heildarmyndina. Hér verður þó að hafa í huga að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Einnig þarf að líta til þess að fjölgun um 49 íbúðir á einstökum reit innan gróins hverfis gerir kannski ekki mikið meira en það að stemma stigu við „þynningu“ sem annars á sér stað í viðkomandi hverfi, með minnkandi meðalstærð fjölskyldna. Hverfisskipulagið er þess eðlis að það nær til heildstæðra skólahverfa og því yrði möguleg fjölgun íbúða samkvæmt því aldrei sett fram með sambærilegum hætti og nú er gert á mynd 13 í gildandi aðalskipulagi, þ.e. hverfin í heild yrðu ekki afmörkuð sem sérstakir byggingarreitir. Raunhæfara er að setja fram lauslega áætlun um hversu mikið íbúðum getur fjölgað innan einstakra hverfa, annars vegar nýjar íbúðir á litlum reitum innan hverfanna og hins vegar fjölgun smáíbúða vegna breytinga á núverandi íbúðarhúsnæði. Slíkar tölur yrðu ekki bindandi en til viðmiðunar þegar lagt er mat á heildarþörf nýs íbúðarhúsnæðis. Í samhengi við 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 skilmálatilvitnið Byggingarreitir og gjöld þar sem lýst er helstu fjárlægðum 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 hitauppunkta 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 fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir.¹⁵

Í einhverjum tilvikum þarf að skýra betur þær byggingarheimildir sem yfirfærast úr gildandi deiliskipulagi. Dæmi: Í bók 2 fyrir skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási kemur fram nýtingarhlutfallið 0,55-0,64. Ekki er skýrt hvaða þýðingu það hefur í bók 2, hvort það sé hámark, sbr. sambærilega framsetningu skilmála í skilmálaeiningu 7.2.4, þar sem fram kemur nýtt hámark nýtingarhlutfalls fyrir skilmálaeininguna, eða hvort þetta séu aðeins upplýsingar um núverandi ástand sbr. töflu í bók 1. Ef um hámark er að ræða, má ætla að eldri byggingarheimildir séu þegar fullnýttar fyrir allar lóðirnar, og væri réttast að segja það í stað þess að gefa fólki væntingar um ónýttar byggingarheimildir sem (líklega) ekki eru til staðar.

Svar:

Vísað er til svars fyrir ofan um lagfæringar á skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir og umfjöllunar annars staðar um viðbótarbyggingarheimildir.

Þá þarf að taka afstöðu til og skýra þegar ósamræmi er á milli uppgefina 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 kjöllum, sem eru utan heimils nýtingarhlutfalls, en jafnframt segir að kjallarar reiknist til hámarksbyggingarmagns/nýtingarhlutfalls. Hvað á við?

Svar:

Skilmálar um kjallara hafa verið lagfærðir og skýrðir út frá ábendingum Skipulagsstofnunar og eru nú eftirfarandi:

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹⁶

Í sérskilmálum í bók 2 um Ártúnsholt segir: „Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig **skal** sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.“ (feitletrun Skipulagsstofnunar) Hér er sett fortakslaus krafa um að afla þurfi leyfis. Það vekur spurningar. Ber að uppfylla þetta skilyrði fyrir einhvern tiltekinn tíma? Hvað ef þessi mannvirki falla ekki undir leyfisskyldu sbr. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð?

Svar:

Skilmálar um ósamþykktar framkvæmdir hafa verið endurskoðaðir á grundvelli ábendinga Skipulagsstofnunar. Eftir lagfæringu er skilmálaliðurinn svona:

Fasteigna eigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

¹⁶ Bók II, Skilmálar – Kjallarar, 12. september 2019.



Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun, en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.¹⁷

Dragast ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en smáhýsi (15 m²), svo sem gróðurhús á lóð frá byggingarheimildum?

Svar:

Í hverfisskipulagi fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás eru ekki heimiluð stærri smáhýsi en 15 m². Ef um er að ræða ósamþykkt rými á lóð sem eru stærri þarf að annaðhvort að fjarlægja þau eða sækja um byggingarleyfi. Ósamþykkt mannvirki sem eru stærri en 15m² reiknast inn í nýtingarhlutfall eða hámarksbyggingarmagn þegar sótt er um byggingarleyfi.

Ekki virðist alls staðar vera samræmi í framsetningu eldri skilmála, t.d. virðist einungis jarðhæð núverandi fjölbýlishúss við Álakvísl, húsagerð C, vera skráð en í öðrum skilmálaeiningum eins og 7.3.1 er heildarflatarmál mannvirkja skráð.

Svar:

Eins og fram kemur fyrir framan hefur framsetning upplýsinga um yfirfærðar byggingarheimildir verið lagfærð og skýrð og upplýsingar um yfirfærða eldri skilmála samræmdar.

Bílastæði

Fyrir þarf að liggja hvað mörg bílastæði eru á hverri lóð (grunnástand). Bílastæði á gömlum mæliblöðum geta ekki falið í sér skipulagsákvæði í skilningi deiliskipulags/hverfisskipulags. Og ef ákvæði um bílastæðafjölda eiga að koma úr eldra deiliskipulagi þarf að tilgreina hver hann er í hverju tilviki.

Skipulagsstofnun telur jafnframt hættu á að misskilningur geti komið upp við túlkun skilmála vegna stöðlunar þeirra, þ.e. allar skilmálaeiningarnar eru með sömu grunnskilmála óháð því hvort þeir eigi við um reitinn eða ekki sbr. eftirfarandi dæmi um bílastæði: Í skilmálaeiningu 7.3.1 í Selási, eru bæði skilmálar um að óheimilt sé að bæta við bílastæðum fyrir aukaíbúðir og skilmálar um að fjöldi og fyrirkomulag bílastæða fyrir nýjar íbúðir skuli vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Svar:

Brugðist hefur verið við þessari ábendingu um bílastæði með því að endurskoða framsetningu á bílastæðum í hverfisskipulagi með eftirfarandi texta:

1. Grunnástand bílastæða á einstökum lóðum í Ártúnsholti, Árbæ og Selási hefur verið skráð út frá gildandi deiliskipulagi og mæliblöðum. Þetta eru heimildir um bílastæði sem eru yfirfærðar úr eldra deiliskipulagi yfir í skilmála hverfisskipulags. Þessar upplýsingar koma fram undir SAMGÖNGUR í skilmálaliðnum *Bílastæði og innkeyrslur* og hljóða svona:

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

Í töflunni eru bílastæði skráð á hverja lóð innan hvernar skilmálaeiningar.

¹⁷ Bók II- Skilmálar – Ósamþykktar framkvæmdir, 12. september 2019



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

Tilvísanir í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar hafa verið felldar út.

Skv. skilgreiningu hverfisskipulagsins á nýjum íbúðum í bók 1 (og einnig í leiðbeiningum) eru nýjar íbúðir bæði aukaíbúðir og séríbúðir (kallaðar viðbótaríbúðir í skilmálahefti, og fyrir þær skal vera 1 bílastæði fyrir íbúðir 80 m² og minni skv. bíla- og hjólastæðastefnunni). Ef með nýjum íbúðum þarna er aðeins átt við viðbótaríbúðir/séríbúðir en ekki aukaíbúðir væri rétt að annaðhvort breyta yfirskrift þessara skilmála, eða taka fram að skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir eigi ekki við fyrir þessa skilmálaeiningu. Annað dæmi; Heimilt er að vera með viðbótaríbúðir í fjölbýlishúsunum í Árbæ, en ekki aukaíbúðir. Það getur hinsvegar valdið misskilningi að í viðkomandi skilmálaeiningum eru skilmálar um bílastæði fyrir aukaíbúðir, án þess að fram komi að þeir eigi ekki við fyrir viðkomandi reit.

Svar:

Varðandi skilgreiningar á hugtakinu íbúðir í hverfisskipulagi er vísað í svar fyrir ofan. Þar er farið yfir hugtök um íbúðir. Hugtakið viðbótaríbúð hefur verið tekið út bæði í skilmálum og leiðbeiningum til að gera hugtakanotkunina skýrari.

Skilmálar fyrir bílastæði hafa verið endurskoðaðir eins og er lýst fyrir ofan.

Ýmsir skilmálar

Byggingarreitur fyrir smáhýsi, aukahús og viðbyggingar ná almennt yfir nær alla lóð viðkomandi húss og kemur svigrúm til uppbyggingar á þeim fram í skilmálum. Að mati Skipulagsstofnunar geta svo rúmir byggingarreitir leitt af sér uppbyggingu sem getur raskað yfirbragði byggðar og mögulega valdið núningi eða deilum innan hverfis. Stofnunin hvetur Reykjavíkurborg til að endurskoða þessa nálgun. Þá telur stofnunin að ástæða geti verið til að takmarka fjölda smáhýsa innan lóða.

Svar:

Ein af lykiláherslum í vinnu við hverfisskipulag hefur verið að stækka byggingarreiti þannig að innan þeirra rúmist viðbyggingar, garðskúrar og minni framkvæmdir. Þetta er m.a. gert til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar og til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar, sem fram



komu í samráði. Bakgrunnur fyrir því að stækka byggingarreiti er einnig að mikið af breytingum á eldra deiliskipulagi í gróinni byggð var vegna óska íbúa um minni háttar viðbyggingar sem ekki komust fyrir innan upphaflegra byggingarreita. Einnig var byggingarreitum í eldra deiliskipulagi oft ætlað að móta fótspor byggingar. Þessi staða leiddi til tíðra deiliskipulagsbreytinga og grenndarkynninga, en hverfisskipulagi er m.a. ætlað að fækka grenndarkynningum og deiliskipulagsbreytingum.

Til að fá yfirlit yfir eldri byggingarreiti og nýtingu þeirra var ráðist í að færa byggingarreiti frá eldra deiliskipulagi og á mælublöðum inn í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR). Þessi vinna leiddi m.a. í ljós að allnokkuð var um það að byggingar færu út fyrir upphaflega byggingarreiti. Þetta átti sérstaklega við á svæðum með sérbýlishúsum, en líka raðhús og parhús þar sem upphaflegur byggingarreitur var þröngur og ætlað að vera stýrandi við formun á húsinu sem hanna átti.

Vegna þessa sem talið er upp að framan var lögð á það rík áhersla frá yfirstjórn verkefnisins að gera byggingarreiti rúma. Í því var talinn felast lykillinn að því að gera hverfisskipulagið að endingargóðu og nothæfu stjórnteki með langan líftíma. Í ljósi þess sem fram hefur komið að ofan ítrekar Reykjavíkurborg mikilvægi þess að fá að nota rúma byggingarreiti í hverfisskipulagi.

Ákvæði um að takmarka fjölda smáhýsa innan lóðar verða sett í lagfærða skilmála hverfisskipulags en þar segir að einungis sé heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Heimilt verður að byggja íbúðir á efri hæðum í Hyljum í Ártúnsholti (skilmálaeining 7.1.9). Skipulagsstofnun bendir á að útreikningur á umferðarhávaða þarf að liggja fyrir við afgreiðslu hverfisskipulagsins, sem og skilmálar um hvernig bregðast skal við til að uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða. Ef gera á ráð fyrir hljóðvörnum, þarf að setja skilmála um gerð og útfærslu þeirra, eða kynna breytingu á hverfisskipulaginu þegar það liggur fyrir.

Svar:

Varðandi ábendingu Skipulagsstofnunar um heimildir fyrir íbúðum á efri hæðum í Hyljum og ráðstafanir vegna umferðarhávaða er þetta að segja: Í greiningu á hverfinu í upphafi vinnu við hverfisskipulag var umferðarhávaði skoðaður og gerðir hljóðreikningar við Vesturlandsveg, Höfðabakka og fleiri stofnbrautir sem liggja að borgarhluta 7. Þessar upplýsingar koma fram í skipulagslýsingu fyrir hverfisskipulag í borgarhluta 7.¹⁸ Byggt á þessu eru á hverfisskipulagsupprætti fyrir Ártúnsholt merktar hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka, sem ætlað er að bæta hljóðstig í hverfinu og í Hyljum.

Í skilmálum er sérstakur skilmálaliður sem heitir Hljóðvist. Þar er fjallað ítarlega um hljóðvistarvandamál. Samkvæmt hverfisskipulagi þarf að reisa hljóðvegg eða hljóðmön upp við stofnbrautirnar Höfðabakka og Vesturlandsveg, á borgarlandi. Síðan er gert ráð fyrir að lóðarhafar sem hyggjast nýta sér byggingarheimildir þurfi að gera ýmsar mótvægisáðgerðir til að hljóðstig verði viðunandi og í samræmi við lög og reglur. Fyrir neðan er skilmáli um hljóðvist í Hyljum birtur.

Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum

¹⁸ Árbær verklýsing hverfisskipulagsgerðar. 17.03 (lagfærð 24-04-2015, lokaútgáfa), bls. 19.



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarSKÝRSLU fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.¹⁹

Í skilmálaeiningu 7.4.2 í Árbæ er gefið upp núverandi nýtingarhlutfall og byggingarmagn og aukið nýtingarhlutfall og byggingarmagn fyrir A-rými. Skipulagsstofnun lítur svo á að þar með sé ekki gert ráð fyrir nýjum B-rýmum, sbr. skilgreiningu hugtaksins nýtingarhlutfall í skipulagsreglugerð, og telur æskilegt að það komi fram til að fyrirbyggja misskilning um að þau séu undanskilin útreikningi nýtingarhlutfalls.

Svar:

Eins og fram kemur í umfjöllun fyrir framan hefur framsetning á yfirfærðum byggingarheimildum og nýjum byggingarheimildum verið endurskoðuð m.a. út frá ábendingunni fyrir ofan. Skýr skil eru gerð á milli yfirfærðra byggingarheimilda, sem koma úr eldra deiliskipulagi og nýrra byggingarheimilda í lagfærðu hverfisskipulagi. Ef nýtingarhlutfall og/eða brúttóflatarmál er gefið upp í eldra skipulagi kemur það fram í yfirfærðum byggingarheimildum. Nýjar heimildir um aukið byggingarmagn annaðhvort fyrir viðbyggingar eða nýbyggingar koma þá fram undir liðnum viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar. Í lagfærðum skilmálum um byggingarmagn fyrir nýjar byggingarheimildir er miðað við að brúttóflatarmál eða nýtingarhlutfall (ef það er notað) taki til rýma í lokunarflokkum A og B, sbr. skipulagsreglugerð.²⁰

Í hverfisskipulagstillögu fyrir Ártúnsholt (bók 1) eru mismunandi skilmálar um þaksvalir eða þakverandir. Setja þarf skilgreiningu um þessi hugtök í kafla 7 í bók 1.

Svar:

Búnar hafa verið til skilgreiningar bæði fyrir þaksvalir og þakverandir, í kafla 7 í bók I. Þar segir um þaksvalir: „Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.“ Um þakverandir segir: „Verönd sem byggð er ofan á þak byggingar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.“ Ekki er lengur tekið sérstaklega fram í skilmálatexta um svalir og svalalokanir að þakverandir séu ekki heimilaðar þótt þaksvalir séu það. Í leiðbeiningum um þakbreytingar kemur fram að þakverandir séu ekki heimilaðar nema það sé sérstaklega tekið fram í skilmálum hverfisskipulags og því óþarfi að taka sérstaklega fram að þær séu það ekki.

¹⁹ Bók I – Skilmálar. 7.1.9. Hljóðvist, 29. september 2019

²⁰ Breyting á skipulagsreglugerð nr. 903/2016



Lóðarhafar og aðrir þurfa að sækja um leyfi til að fella tré sem eru hærri en 8 m eða eldri en 60 ára. Mikilvægt er að málsmeðferð slíkra umsókna sé skýrð, til hvaða þátta verði litið við afgreiðslu slíkra leyfa og hvort kærheimildir séu til staðar.

Svar:

Í leiðbeiningu um útfærslu lóða, í kafla um gróður, segir að mikil verðmæti geti verið í gömlum og hávöxnum trjám og að þau séu „mikilvægur vitnisburður um sögu, menningu og ræktun fyrri kynslóða.“²¹ Til að bregðast við ofangreindri athugasemd Skipulagsstofnunar hefur einnig verið bætt við leiðbeininguna eftirfarandi málsgrein: „Umsóknum skal beina til deildarstjóra náttúru og garða sem tekur afstöðu til þeirra. Sé umsókn um trjáfellingu synjað getur umsækjandi skotið máli sínu til umhverfis- og heilbrigðisráðs sem tekur málið til formlegrar afgreiðslu.“²² Með þessu er talið að skýrt sé til hvaða þátta er litið þegar umsóknir um trjáfellingar eru afgreiddar, hvernig málsmeðferð er háttáð og hvaða kærheimildir eru til staðar. Í skilmálatexta um útfærslu lóða er vísað í leiðbeininguna til upplýsingar um málsmeðferð og umsóknarferli.

Í skilmálum fyrir sérbylí, par- og raðhús, eru sett skilyrði um fjölda og stærð sorptunna á lóð. Skipulagsstofnun telur geta orkað tvímælis að deiliskipulag/hverfisskipulag sé réttur vettvangur til að setja slík fyrirmæli gagnvart borgurunum. Sama gildir um skyldu lóðarhafa til að stofna félag um rekstur sameiginlegra úrgangslausna.

Svar:

Ofangreindar ábendingar hafa verið skoðaðar og breytingar gerðar á skilmálum um Meðhöndlun úrgangs. Fellt hefur verið úr skilmálum ákvæði um stærð og fjölda sorptunna við sérbylíshús en látið nægja að kveða á um að lóðarhafi beri ábyrgð á að rými fyrir ílát henti úrgangsmagni sem fellur til í húsnæðinu og að aðgengi sé gott. Að sama skapi er tekin úr skilmálatextanum umfjöllun um sameiginlegar úrgangslausnir og félag um slíkan rekstur. Í skilmálatextanum er eins og áður vísað í gildandi samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík og einnig er nú vísað í hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhús sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

Leiðbeiningar

Hlutverk og málsmeðferð leiðbeininga

Í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna hefur Reykjavíkurborg unnið leiðbeiningarit svo sem um viðbyggingar, útfærslu lóða, almenningsrýma o.fl. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur er ætlað að vera almennar fyrir borgina.

Spurningar vakna um málsmeðferð og gildi þessara leiðbeininga samkvæmt skipulagslögum gagnvart því að þær skuli vera grundvöllur leyfisveitinga.

²¹ Leiðbeiningar um útfærslu lóðar, 12. september 2019.

²² Ibid.



Þar sem leiðbeiningarnar eiga að gilda fyrir öll hverfi borgarinnar er ljóst að þær verða ekki hluti samþykktar hvers hverfisSKIPULAGS. Þær geta tekið breytingum óháð afgreiðslu hvers hverfisSKIPULAGS og samkvæmt munnlegum upplýsingum frá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS hjá Reykjavíkurborg geta átt eftir að bætast við fleiri leiðbeiningarit, sem ekki liggja fyrir nú við afgreiðslu hverfisSKIPULAGS í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. Það getur til dæmis átt við leiðbeiningar um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem ekki virðast liggja fyrir, en vísað er til í fyrirbyggjandi hverfisSKIPULAGSstillögum.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGSstillagnanna kemur ítrekað fram að fara skuli eftir umræddum leiðbeiningum við framfylgd hverfisSKIPULAGSINS, án þess að leiðbeiningarnar séu hluti viðkomandi hverfisSKIPULAGS og að þeim er hægt að breyta og bæta við leiðbeiningum án formlegrar málsmeðferðar samkvæmt skipulagslögum.

Það vekur spurningar um hvort ekki sé eðlilegra að grundvöllur leiðbeininganna sé látinn liggja í aðalskipulagi borgarinnar, frekar en að tengja þær hverfisSKIPULAGI. Ef gildi þeirra verður ekki tryggt t.d. með þeim hætti þá telur stofnunin að færa eigi atriði / fyrirmæli sem varðar mikilvæg búsetugæði úr leiðbeiningum yfir í skilmála, svo sem hvað varðar skuggavarp og ýmsar formkröfur til að tryggja samræmi viðbygginga og nýbygginga við yfirbragð fyrirbyggjandi byggðar.

Svar:

Hlutverki og málsmeðferð leiðbeiningar er svona lýst í almennri greinargerð í Bók I, kafla 2 Almennar upplýsingar:

Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS er fylgiskjal með öllum hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGIÐ. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstaka útfærslu. Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisSKIPULAGS, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisINS Í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisSKIPULAGSINS er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisSKIPULAGI. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisSKIPULAGI, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfisSKIPULAGSÁÆTLUN heimilar.

Samþykkt fyrir hverfisSKIPULAGI Í Reykjavíkurborg er hugsuð sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisSKIPULAGSINS fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera



auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.²³

Ákvæði leiðbeininga sem ganga lengra en skilmálar

hverfisskipulagsins

Í leiðbeiningunum eru á köflum fyrirmæli og skilmálar sem ganga lengra en skilmálar hverfisskipulagstillagnanna.

Í leiðbeiningum eru, svo dæmi séu tekin, gefnar heimildir fyrir 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 skuggavarþ á íverusvæði á lóð náganna eða inni í húsum en í gátlista sömu leiðbeiningar er talað um að viðbygging skuli ekki valda verulegu skuggavarpi á íverusvæði náganna á þeim árstíma þegar helst megi njóta sólar. Þarna er um áherslumun að ræða sem þarf að taka afstöðu til.

Í leiðbeiningum segir að starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði takmarkist við 1-3 starfsmenn, en síðar í sama leiðbeiningarhefti virðist sá starfsmannafjöldi eingöngu eiga við sumar tegundir starfsemi.

²³ Bók 1 – kafli 2 Almennar upplýsingar 2.3. Gögn hverfisskipulags, Leiðbeiningar Hverfisskipulags, 12. september 2019.



Svar:

Leiðbeiningarnar eiga ekki að innihalda skilmála heldur er þetta verkfæri til að útfæra betur þá skilmála sem koma fram í hverfisskipulaginu. Skilmálarnir eru ávallt bindandi fyrir framkvæmdaraðila en leiðbeiningarnar eiga að stuðla að skýrari útfærslu á skilmálunum. Fyrir neðan er farið yfir hvernig og hvar gerðar hafa verið lagfæringar á leiðbeiningum í ljósi ábendinga.

Niðurgrafnar verandir

Í skilmálum um útfærslu lóða hefur verið bætt við heimild til að útbúa niðurgrafna verönd þar sem aðstæður leyfa. Þá hefur umfjöllun um niðurgrafnar verandir í kaflanum Útisvæði/lóð í leiðbeiningu um fjölgun íbúða verið breytt þannig að orðalag sé leiðbeinandi en ekki skilyrðandi. Í leiðbeiningum um fjölgun íbúða og útfærslu lóða er einnig nefnt að niðurgrafnar verandir geti bætt tengingu kjallara við lóðina, t.d. til að útbúa þar íbúð. Í því samhengi er rétt að nefna að umfjöllun um mögulegar íbúðir í niðurgröfnum kjöllumurum í leiðbeiningu um fjölgun íbúða hefur verið endurskoðuð svo að skýrt sé að ekki sé hægt að útbúa íbúðir í kjöllumurum nema að uppfylltum ýmsum ákvæðum byggingarreglugerðar og að ekki sé sjálfgefið að niðurgráfin verönd verði til þess að fyrirhuguð íbúð uppfylli öll þau skilyrði.

Viðbyggingar á svæði með verndarákvæði

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu var áður sambærileg málsgrein um viðbyggingar sem hannaðar eru í hverfi með hverfisvernd þar sem kveðið var á um að viðbygging skyldi falla að aðalbyggingu. Í endurskoðaðri útgáfu allra áðurnefndra leiðbeininga hefur málsgreininni verið breytt og ekki lengur kveðið á um að viðbygging skuli hönnuð á ákveðinn máta. Málsgreinin er nú eftirfarandi: „Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga. Verndarákvæði koma fram í skipulagsskilmálum hvernar skipulagseiningar undir flokknum VISTKERFI OG MINJAR í skilmálaliðnum verndarákvæði.“

Starfsemi í íbúðarbyggð og starfsmannafjöldi í íbúðarhúsnæði

Skilmálatexti um starfsemi í íbúðarbyggð hefur verið gerður talsvert ítarlegri, sérstaklega hvað varðar starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis. Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kom ekki nógu skýrt fram að einungis væri um að ræða starfsemi í íbúðarhúsnæði sem skilyrt væri að færi fram á almennum vinnutíma. Úr því hefur nú verið bætt. Að sama skapi var ekki skýrt í leiðbeiningunni hvort viðmið um 1–3 starfsmenn ætti við um alla starfsemi sem fram fer í íbúðarhúsnæði, eins og Skipulagsstofnun benti á. Kemur nú skýrt fram að viðmiðið gildi fyrir alla starfsemi sem fram fer innan íbúðarhúsnæðis, sbr. eftirfarandi texta úr leiðbeiningunni: „Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði er skilyrði að húsnæðið sé áfram nýtt til búsetu. Takmörkuð atvinnustarfsemi getur átt sér stað innan þess en meginnytingin skal áfram vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu. Miðað er við rekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn og skal starfsemin fara fram á almennum vinnutíma.“

Skuggavarp

Í leiðbeiningum um hverfiskjarna, einbýlishús, parhús og raðhús og fjölbýlishús án lyftu hefur orðalag í kaflanum um skuggavarp og útisvæði verið samræmt við texta um skuggavarp í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir. Textinn í skilmálum segir nú: „Viðbyggingar mega ekki varpa verulegum skugga á helstu íverusvæði á lóð og nágrennalóð, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla, sérstaklega á þeim tímum dags og þeim árstíma sem íbúar vilja njóta



sólar. Aukið skuggavarp á þann hluta lóðar sem er minna notaður getur hins vegar talist viðunandi, t.d. á bílaplan.“

Samræmi leiðbeininga við lög og reglugerðir

Gæta þarf þess að leiðbeiningar séu í samræmi við ákvæði laga og reglugerða. Dæmi:

Samkvæmt byggingarreglugerð mega nýjar íbúðir ekki vera í kjallara nema 25% úthliða sé ofan jarðar (þ.e. jarðhæð) og stofa snúi í tiltekna áttir. Í leiðbeiningum segir hins vegar 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 hins vegar 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 viðbótarybyggingarmagn fyrir aukaíbúðir og að óheimilt sé að gera fyrir þær ný bílastæði.

Þá segir í leiðbeiningum um starfsemi í íbúðarbyggð að gististarfsemi sé ekki heimilud 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 heimilud.“ 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 fjölbýlishús við Hraunbæ og Rofabæ skerði útsýni eða valdi skuggavarpi fyrir nágretta aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi og vissulega getur slíkt haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækking um eina hæð á fjölbýlishúsasamtæðum 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 ásettanlegt. 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 fjölbýlishús 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 fjölbýlishús 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 fjölbýlishús eru samliggjandi eða samtengd. Ákvæði í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishús 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 kyrllátra svæða í hverfisSKIPULAGinu en í reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir kemur fram að sveitastjórnnum sé skylt að skilgreina kyrllát svæði bæði í dreifbýli og þéttbýli. HER vísar í þessu samhengi til skýrslu starfshóps um kyrllát svæði frá nóvember 2014 þar sem fram koma tillögur að svæðum sem gætu fallið undir þessa skilgreiningu.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni á eftirfarandi hátt:

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

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

Í öllum þremur hverfum borgarhlutans hefur verið skilgreint kyrllátt svæði. Við staðsetningu þeirra hefur verið stuðst við hávaðakort af Reykjavík frá 2017.³³ Umfjöllun um þau hefur verið bætt við kafla 5 í bók I sem lýsir stefnu hverfisSKIPULAGS. Kyrllát svæði hafa verið merkt á skipulagsupprátt og um þau er fjallað í tveimur skilmálaliðum í viðkomandi skilmálaeiningu, skilmálum um almenningsrými og hljóðvist. Í skilmálum kemur fram að við útfærslu svæðisins skuli stuðst við umfjöllun um kyrllát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hljóðvist

HER bendir einnig á að trjágróður einn og sér lækkar ekki hljóðstig nema að um sé að ræða a.m.k. 30 metra breitt belti. Frekar skal huga að öðrum tegundum hávaðavarna þar sem lítið rými til staðar. Trjágróður rýfur þó sjónlínu við vegi sem hefur sálræn áhrif á hávaða.

Svar:

Á skipulagsupprætti hverfisSKIPULAGS fyrir hvert hverfi er sýnd leiðbeinandi lega hljóðvarna. Í skilmálatexta um hljóðvist, þar sem talin er þörf á úrbótum, segir m.a.: „Gera má ráð fyrir ýmsum

³¹ <https://www.reglugerd.is/reglugerdir/allar/nr/1000-2005>

³² <https://www.eea.europa.eu/publications/good-practice-guide-on-quiet-areas>

³³ <https://www.ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Heilbrigdi-og-orygg/Havadi/2970-239-HKL-V01%20Hávaðakort%20RVK.pdf>



mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.“ Í hverfissskipulagi er því ekki gert ráð fyrir að trjágróður verði notaður sérstaklega til að bæta hljóðvist innan hverfanna þótt gera megi ráð fyrir að trjágróður geti verið notaður samhliða öðrum mótvægisáðgerðum til að fegra ásýnd og draga úr loftmengun, eins og kemur fram í skilmálalið um loftgæði.

Fráveitukerfit

Lítið er fjallað í hverfissskipulaginu um tengingar við fráveitukerfi en HER bendir á að af og til koma mál inn á borð HER þar sem komið hefur í ljós að við breytingar á húsnæði, t.d. þegar verið að koma upp salernisaðstöðu í bílskúr, að lagnir hafa ekki verið rétt tengdar við fráveitukerfi borgarinnar. Skýrt þarf að koma fram í gögnum sem fylgja með hverfissskipulaginu að hvað varðar tengingu við fráveitukerfi borgarinnar þá þurfa húseigendur að gera slíkt í samráði við Veitur ohf. til að koma í veg fyrir rangtengingar. Koma þarf fram að sú regla gildir að eigandi mannvirkis ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki nr. 160/2010 og þeirra reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Þessa reglu er að finna í lögum um mannvirki. Það er því ætíð á ábyrgð eiganda að tryggja að hús sé í samræmi við lög og reglur, þ.m.t. réttilega tengt fráveitu. HER bendir einnig á 12. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitu, en þar segir:

12. gr. *Fráveitulagnir.*

- Eigandi fráveitu sér um lagningu og viðhald allra fráveitulagna, þ.e. stofnlagna, safnkerfa og fráveitutenginga.
- Eigendum húseigna þar sem fráveita liggur er skylt á sinn kostnað að annast lagningu og viðhald heimæða fyrir 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 léttari 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 létrar eða smágerðrar atvinnustarfsemi að mati HER. Sama á við um sendibílaþjónustu sem nefnd er sem möguleiki í leiðbeiningum um atvinnustarfsemi. Sendibílaþjónusta getur valdið talsverðu ónæði auk þess að minnka umferðaröryggi inni á íbúðargötum með aukinni umferð stærri bifreiða.

Svar:



Brugðist hefur verið við athugasemdinni með því að bæta við málsgrein í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð. Þar segir: „Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Gildir það jafnt um starfsemi í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.“ Sama texta hefur verið bætt í skilmála um starfsemi innan íbúðarbyggðar.

Í framhaldi af þessari breytingu hefur verið fallið frá orðalaginu „létt atvinnustarfsemi“ í efni hverfisskipulags og frekar talað um „umfangslitla“ eða „minni háttar“ starfsemi. Litið er svo á að þegar útilokuð hefur verið öll sú mengandi starfsemi sem áður nefnd reglugerð tekur yfir sé heppilegast að nota orðalag sem lýsir umfangi starfsemi sem heimiluð er, frekar en eðli hennar.

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð er að finna töflu með dæmum um mismunandi starfsemi og tekið fram hvort starfsemin sé heimiluð innan íbúðarbyggðar eða ekki. Með hliðsjón af athugasemdum HER hefur taflan verið endurskoðuð svo að upplýsingar sem þar birtast séu í samræmi við endurskoðaða stefnu og skilmála hverfisskipulags.

Koma þarf skýrt fram inni í sjálfum bókunum að ákveðin starfsemi þarf leyfi frá HER auk þess sem að fyrir þarf að liggja samþykki byggingarfulltrúa. Heimarekstur s.s. hárgreiðslustofur og snyrtistofur þurfa engu að síður samþykki byggingarfulltrúa fyrir þeim notum annars getur HER ekki gefið út starfsleyfi. Mikilvægt er að þetta komi skýrt fram þannig að fólk haldi ekki að það geti hafið starfsemi án tilskilinna leyfa.

Svar:

Í kjölfar breytingarinnar sem gerð var og rætt er um í svarinu á undan var gerð sú breyting að skýrar er kveðið á um að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð skv. skilmálum hverfisskipulags geti hún verið háð leyfum frá öðrum embættum. Í skilmálatexta um starfsemi innan íbúðarbyggðar hefur verið bætt við eftirfarandi ákvæði: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.“

Í leiðbeiningu um starfsemi í íbúðarbyggð kemur jafnframt fram að þó að ýmiss konar starfsemi sé heimiluð í skilmálum hverfisskipulags geti lög og reglugerðir sett henni skorður. Í töflunni sem um var rætt í svarinu á undan, þar sem rakin eru nokkur dæmi um starfsemi, er einnig skýrar kveðið á um en áður hvort viðkomandi starfsemi sé leyfis skyld eða ekki.

Niðurrif bygginga

Þar sem fjallað er um niðurrif bygginga í gögnunum þarf að taka fram að bæði þarf leyfi byggingarfulltrúa og HER fyrir niðurrifi, aðeins kemur fram að leyfi byggingarfulltrúa sé nauðsynlegt.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um niðurrif kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitltruð):

„Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.“



Borgarbúskapur

Vísað er til þess í leiðbeiningarabók um borgarbúskap að leyfi HER þurfi fyrir hæsnahaldi. Það kemur ekki skýrt fram í hverfabókunum sjálfum þar sem fjallað er um borgarbúskap. Skýrt þarf að vera að slíkt leyfi sé skilyrðið þar sem misskilnings virðist gæta með leyfisskyldu hæsnahalds í borginni og mikið er um að hænur séu haldnar án leyfis.

Svar:

Brugðist hefur verið við athugasemdinni og í skilmálatexta um borgarbúskap kemur nú eftirfarandi fram (viðbót feitletruð):

„Ef stunda á hæsnahald þarf að **sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og** fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.“

Hvað varðar býflugnarækt sem minnst er á sem möguleika í hverfisbókum og í leiðbeiningum um borgarbúskap vill HER benda á að æskilegt sé að fyrir liggi reglur eða samþykkt um býflugur áður en gefið verður leyfi fyrir slíku í íbúðarbyggð. Borgin hefur enn ekki mótað sér stefnu eða samþykkt um þessi mál. HER hafa borist kvartanir vegna býflugnaræktar. Í það minnsta þarf að setja það skilyrði að fyrir liggi samþykki eigenda nærliggjandi lóða.

Svar:

Í ljósi þessarar athugasemdar og eftir fundi með sérfræðingum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur var ákveðið að taka heimild til býflugnaræktar út úr skilmálatexta um borgarbúskap. Í leiðbeiningu um borgarbúskap stendur eftir sem áður kafli um býflugnaræktun en þar kemur fram að ekki sé til reglugerð um býflugnaræktun en rakin eru nokkur atriði sem fyrir nokkrum árum voru sett í drög að samþykkt um slíka ræktun í Reykjavík. Umfjöllun um býflugnarækt er því nánast óbreytt í leiðbeiningunni frá því sem var að því undanskyldu að í lok umfjöllunarinnar er með skýrari hætti áréttað að býflugnaræktun sé vandasamt verk og áhugasamir hvattir til að leita faglegra ráðlegginga frá reyndum ræktendum áður en hafist er handa.

Leiðbeininar hverfisskipulags

Í Leiðbeiningum um hverfiskjarna þarf að vera á hreinu hvað átt er við með léttri atvinnustarfsemi-þarf að útskýra það nánar.

Svar:

Umrætt orðalag hefur verið tekið úr umfjöllun um starfsemi í leiðbeiningu um hverfiskjarna. Í yfirliti yfir skipulagsskilmála, framar í leiðbeiningunni, í umfjöllun um starfsemi hefur orðalagi einnig verið breytt þannig að það sé í betra samræmi við orðalag um skilgreind verslunar- og þjónustusvæði og miðsvæði í kaflanum *Landnotkun – skilgreiningar* í gildandi aðalskipulagi.

Í Leiðbeiningum um atvinnustarfsemi undir kaflanum um leyfi þarf að bæta við aðkomu HER hvað varðar starfsleyfi fyrir mengandi starfsemi.

Svar:

Vísað er í svar fyrir ofan þar sem kemur fram að í leiðbeiningum og skilmálum er nú lagt bann við mengandi starfsemi sem fellur undir reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Að auki hefur í leiðbeiningunni verið með enn skýrari hætti bent á að ýmiss konar starfsemi sé háð leyfum annarra embætta, sbr. eftirfarandi setningu í kaflanum *Starfsemi háð leyfum*: „Þó að í hverfisskipulagi komi fram heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði undanskilur það ekki lóðarhafa frá því að sækja um tilskilin leyfi, s.s. hjá sýslumanni, heilbrigðiseftirliti og/eða byggingarfulltrúa. Þessi embætti geta hafnað umsókn um starfsemi ef hún uppfyllir ekki tilskilin lög og/eða reglugerðir. Embættin geta einnig afturkallað leyfi sem brýtur í bága við tilskilin lög og/eða reglugerðir.“

Í skilmálatexta um starfsemi hefur einnig verið bætt við ákvæði sem segir: „Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.“

Inn í allar leiðbeiningar, þar sem við á, þarf að bæta við í umræðu og í gátlista því sem kom fram hér að ofan er varðar tengingu við fráveitukerfi ef verið er að koma upp salerni. Á t.d. við um leiðbeiningar um einbýlishús, fjölgun íbúða, par- og raðhús.

Svar:

Vísað í svar að ofan um fráveitutengingar vegna nýrra íbúða og viðbótarbyggingarheimilda.

HER bendir í lokin á að æskilegt er að embættið komi fyrr að þeirri vinnu sem snýr að þeim þáttum sem HER varðar, þ.e. hávaða, loftmengun og fráveitu.

Svar:

Tekið er undir athugasemdina. Skilvirkt samstarf var við HER um breytingar og úrbætur á hverfisskipulagi eftir að ofangreindar athugasemdir bárust frá embættinu. Hverfisskipulag Árbæjar, BH7, er hið fyrsta sinnar tegundar og vinnuferli og efnistöð hafa þróast jafnt og þétt eftir því sem liðið hefur á vinnuna. Í framhaldinu má gera ráð fyrir að vinna við hverfisskipulag annarra borgarhluta verði enn markvissari og helstu stefnur og áherslur, m.a. þær sem HER varðar, taki mið af fordæminu sem sett hefur verið með þessu fyrsta hverfisskipulagi. Því er gert ráð fyrir enn betra samráði og samstarfi við HER í komandi hverfisskipulagsvinnu.



Ábendingar frá Veitum ohf

Ábendingar frá Veitum koma fram í bréfi dags. 22. mars 2019.

Þar sem hverfisskipulag er nýjung og til að bregðast við vönduðum ábendingum frá Veitum hafa starfsmenn Reykjavíkurborgar lagst í umfangsmikla vinnu. Nokkrir fundir hafa verið haldnir með sérfræðingum frá Veitum þar sem farið hefur verið yfir ábendingar við hverfisskipulag í borgarhluta 7 en einnig rætt um stefnumörkun fyrir Veitur í öðrum borgarhlutum eins og Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti-Bústaðahverfi. Að þeirri vinnu hafa komið starfsmenn skipulagsfulltrúa sem vinna með hverfisskipulag, lögfræðingur umhverfis- og skipulagssviðs og aðrir.

Eftir að ábendingar frá Veitum bárust var farið yfir helstu athugasemdir frá Veitum við hverfisskipulag BH7 á vinnufundi 23. apríl 2019. Á fundinum voru Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, Hólmfríður Bjarnadóttir, skipulagsfulltrúi Veitna, Íris Þórarinsdóttir, tæknistjóri fráveitu, Tómas Hansson, tæknistjóri hitaveitu, Arndís Ósk Ólafsdóttir, forstöðumaður vatnsveitu, Fjóla Jóhannesdóttir, fagstjóri fráveitu, og Fjalarr Gíslason, fagstjóri rafmagns. Niðurstöður fundarins og áframhaldandi fundir og samráð við Hólmfríði Bjarnadóttur, skipulagsfulltrúa Veitna, liggur til grundvallar þeim breytingum sem gerðar hafa verið á hverfisskipulagi í kjölfar athugasemdanna sem svarað er hér að neðan.

Til að auðvelda yfirferð eru ábendingar frá Veitum birtar orðréttar og eru svör skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar við einstökum atriðum birt í beinu framhaldi.

Athugasemdir Veitna vegna lagna og veitumannvirkja

Veitur óska að stofnlagnir Veitna verði sýndar á aðaluppdráttum hverfisskipulaganna, s.s. háspennustrengir, aðalflutningslagnir kalds vatns, hitaveitu og fráveitu, líkt og gert er við gerð nýrra deiliskipulagsuppdráttar. Fyrir upplýsingar um veitukerfi, sjá: <https://arctis-s-5.or.is/lukor/#> Einnig væri æskilegt að sýna helstu innviði á þemakorti fyrir hvert hverfisskipulagssvæði, sem hluti af forsendum fyrir svæðið.

Svar:

Í samráði við skipulagsstjóra Veitna hafa stofnlagnir Veitna verið merktar inn á hverfisskipulagsuppdrætti og stefnukort um orku og auðlindir í öllum hverfum. Á hverfisskipulagsuppdráttum er afmarkað helgunarsvæði í kringum stofnlagnir og í skilmálum um kvaðir og dreifistöðvar, lagnir og veitur kemur fram að óheimilt sé að raska jörð innan helgunarsvæðisins nema í samráði við Veitur.

Hverfisskipulag Ártúnsholti, 7.1.

- Skipulagseining 7.1.6. Tryggja þarf að áform um endurhönnun Strengs og hverfistorg til móts við Árkvörn þar sem fyrirhuguð er ný grenndarstöð m.fl., taki tillit til staðsetningar 132 kV jarðstrengs, annarra háspennustrengja, flutningslögn hitaveita og fráveitulögn. Ekki er hægt að flytja stofnlagnir eða 132 kV háspennustreng.
- Skipulagseining 7.1.8. Vakin er athygli á fráveitulögnum við lóð fyrir nýbyggingu við Birtingakvísl 3–9.
- Skipulagseining 7.1.11. Vakin er athygli á að í undirgöngum undir Höfðabakka við



Árbæjarsafn liggja dreifilagnir kalds og heits vatns. Enn fremur liggur stofnlögn kalds vatns meðfram Höfðabakka (austurhlíð) sem flytur vatn frá Heiðmörk til Reykjavíkur, auk þess sem tvær 11 kV háspennulagnir liggja samhliða Höfðabakkanum.

Svar:

- Skipulagseining 7.1.6. Vísað er í svar að ofan um stofnlagnir Veitna sem gerð hefur verið ítarlegri grein fyrir í gögnum hverfisskipulags.
- Skipulagseining 7.1.8. Fallið hefur verið frá áætlunum um uppbyggingu á lóðunum við Birtingakvísl 3–9.
- 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.

- Skipulagseining 7.2.7 Vakin er athygli á stofnlögnum fráveitu (300 mm skólp 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 Bæjarhálsi.
- 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.
- 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.
- Skipulagseining 7.2.15. Vestast við Rofabæ. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir reitinn. Heimild er fyrir lágreistri íbúðabyggingu, 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:

- 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.
- 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.
- 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 hönnunarvinnu 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.