

Hverfi 7.2

# Árbær

Bók 1: Almenn greinargerð og stefna







## 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*

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 1. mgr. 41 gr.  
sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann  
\_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

Skipulagsfulltrúi

# Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	6
2 Almennar upplýsingar	16
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	24
4 Stefna og helstu áherslur	38
5 Umhverfismat Árbæjar	67
6 Helstu niðurstöður samráðs	74
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	82
8 Fylgigögn: Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt öðrum gögnum	92



# 1

## Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

---

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

---

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

---

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

---

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

---

# 1. Formáli og samantekt

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 7.2 Árbær en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbær. Auk Árbæjar eru í borgarhlutanum hverfin 7.1 Ártúnsholt, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis, að undanskildu Norðlingaholti. Ástæða þess að ekki er unnið hverfisskipulag 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.

## 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 byggir á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og er ætlað 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.

### Mynd 1.1

Borgarhluti 7 skiptist í fjögur hverfi, sem eru 7.1 Ártúnsholt, 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt. Viðfangsefni þessarar hverfisskipulagsáætlunar er 7.2 Árbær.





Ártúnsholt

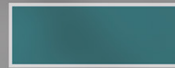
Árbær

Selás

Norðlingaholt



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis



Hverfi ekki tekið fyrir

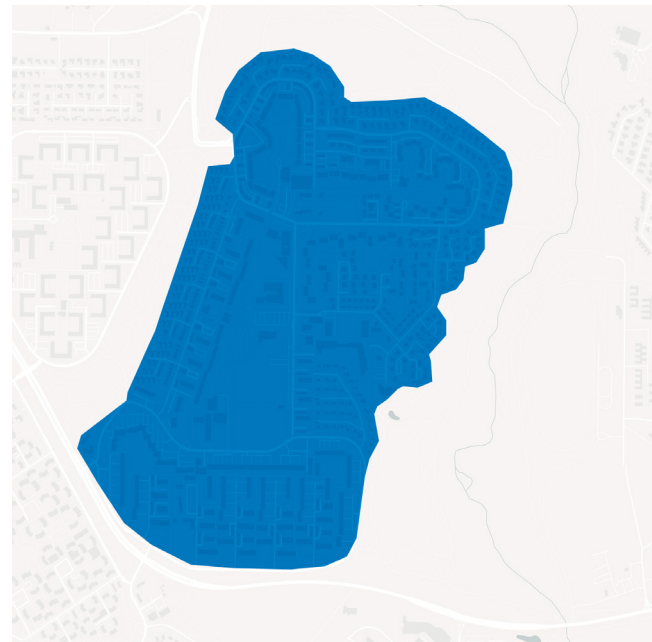
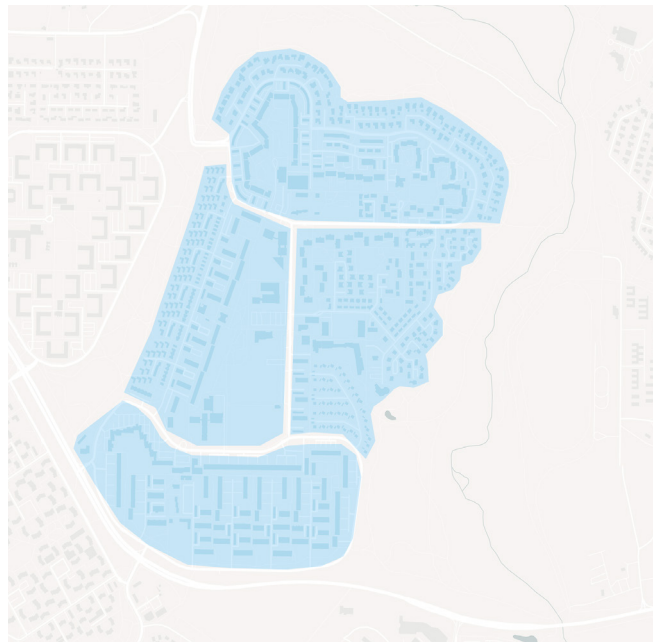
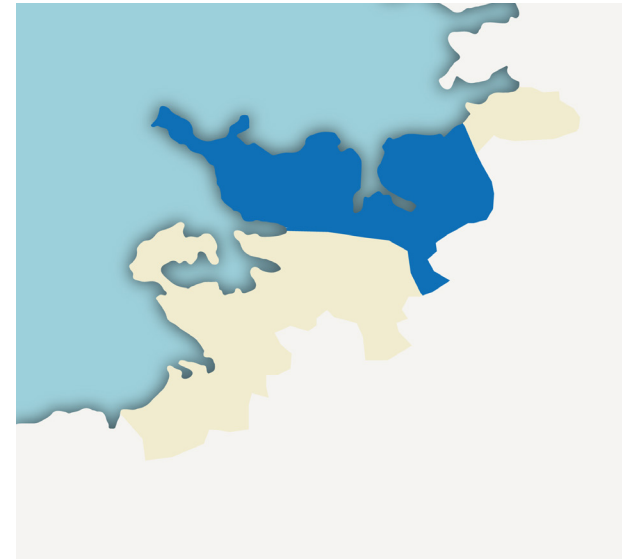
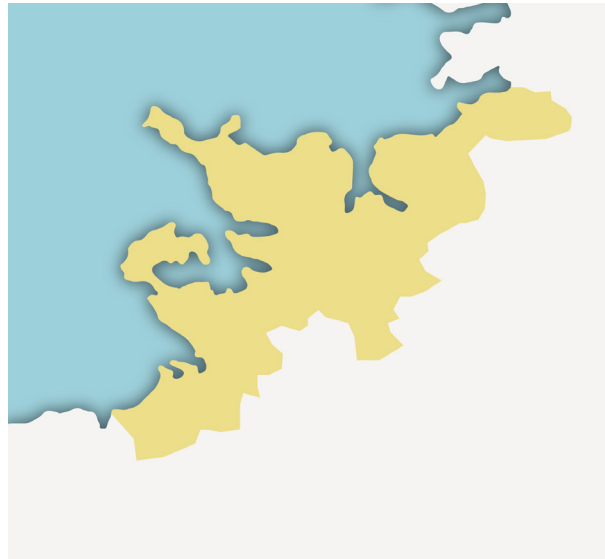
Hverfisskipulag byggir á nýjum skipulagslögum frá 2010 og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að umbreyta eldri deiliskipulagsáætlunum í hverfisskipulag. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi eins og sjá má á mynd 1.2.

- 1 Landskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
- 2 Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.
- 3 Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- 4 Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götoreiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðarmynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl.
- 5 Hverfisskipulag sem er skipulag fyrir gróna byggð þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru teknar saman í eina áætlun með auknar heimildir og vistvænar stefnur með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

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 byggðarmynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er *skilmálaeiningar*. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/ eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

#### Mynd 1.2

Skipulagskerfið. Mynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Hverfisskipulag samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjöllum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.



## Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulags áætlanir sem byggt hefur verið eftir yfir 27 ára tímabil og þær 45 breytingar sem á því hafa verið samþykktar



## Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR

VIÐBÓT

Deiliskipulagsáætlanir eru teknar saman í eina áætlun með auknum heimildum og vistvænum áherslum áður en þær eru felldar úr gildi



### UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-  
eininga innan þess

### BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð  
um hverfið

### BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum  
innan hverfis

### LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum  
efnisatriðum sem skilmálar kveða á  
um



## 1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að umbreyta og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag sem gildir fyrir hverfið í heild. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. Til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, þ.m.t. ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi. Gerð er grein fyrir því hvernig þessar heimildir eru yfirfærðar í skilmálum hvernar skilmálaeiningar en upplýsingar um forsendur og gögn yfirfærslunnar er að finna í kafla 8.

Að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag mun einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana því 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 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 byggðarþróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsuefandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykilstoðir sem eru eftirfarandi:

#### **SAMFÉLAG**

Að skapa heildstæð hverfi með sem jafnastri aldersdreifingu þar sem mismunandi þjóðfélagshópar geta búið og starfað og sótt verslun og þjónustu í nærumhverfi sitt.

#### **GÆÐI BYGGÐAR**

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lífandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta undir góð samskipti íbúa.

#### **SAMGÖNGUR**

Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum í hverfinu og að gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.

#### **VISTKERFI OG MINJAR**

Að tryggja og varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.

#### **ORKA OG AUÐLINDIR**

Að ýta undir sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda, auka kolefnisbindingu og stuðla að betri meðhöndlun úrgangs og aukinni endurvinnslu.

#### **MANNVIRKI**

Að skipulag hverfisins stuðli að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.

#### **NÁTTÚRUVÁ**

Að taka tillit til áhættu vegna náttúruhamfara af völdum eldgosa, jarðskjálfta, sjávarflóða og flóða frá ám og vötnum og huga að náttúruvá vegna óveðurs og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykilstoðir 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 skilmálaæiningar innan hverfisins.

## 1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

---

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Árbæjar í þessari greinargerð sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti og fylgigögnum en nánar er gerð grein fyrir innihaldi hverfisskipulagsins í kafla 2. Rétt þykir að nefna að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í tvær bækur er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Í því sambandi ber sérstaklega að benda á kafla 5, *Stefna og helstu áherslur í Árbæ*, 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.

EN SÚ MEIRIHÁTTAR MÁTTÚRUPERLA!  
NÖKKRAR RUSLATUNNUR TIL VIBBÓTAR,  
OG ÉG MYNDI KALLA HETTA PARADÍS.

MIKIB VÆRINÚ  
HUGGLEST AÐ ÆJA EF HÉR  
VÆRILÍÐ KAFFHÚS.





# 2

## Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

---

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

---

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

---

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Árbæ

---

## 2. Almennar upplýsingar

### 2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar 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. Tilgangurinn 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 þessa stefnu 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 7.2 Árbæ er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

#### **Mynd 2.1**

Árbær séður úr suðri.



## 2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við aðalskipulagið. Á árunum 2013 til 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá *Gátlista um visthæfi byggðar* 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 8 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 Árbæ

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Árbæjar í tveimur bókum til hagræðis fyrir lesendur. Hverfisskipulaginu fylgir skipulagsuppráttur og fylgigögn í aðskildum ritum. Einnig ber að nefna leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

### Almenn greinargerð og stefna – Bók I

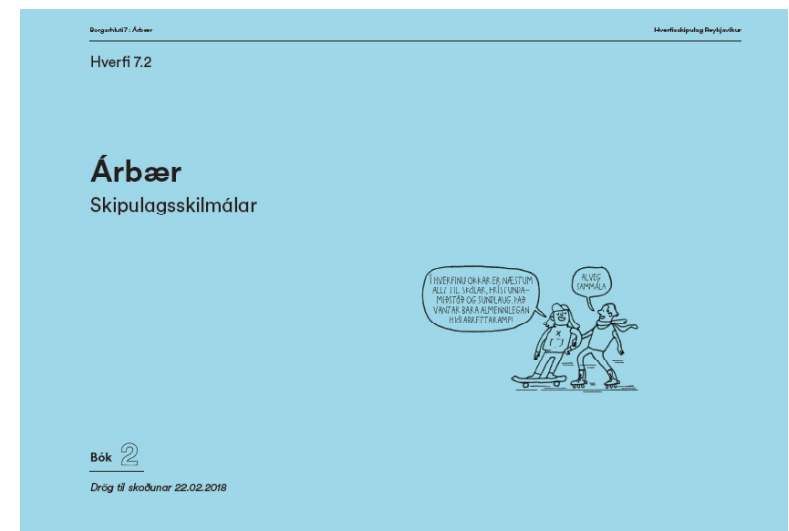
Bók I inniheldur almennar upplýsingar og helstu forsendur verkefnisins ásamt greiningu á stöðu hverfisins út frá *Gátlista um vistvæna byggð*, en gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningar í kafla 3. Helstu niðurstöður samráðs eru reifaðar í kafla 4. Einn mikilvægasti kafli bókar I er kafli 5, *Stefna og helstu áherslur í Árbæ*, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Árbæ. Í kafla 7 er farið yfir þær skilgreiningar og lykilhugtök sem notuð eru í hverfisskipulaginu. Upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags er að finna í kafla 8. Þar er að finna samantekt á upplýsingum um skráðar stærðir á lóðum og byggingum eins og þær upplýsingar birtast í Fasteignaskrá og landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), ásamt samantekt byggingarheimilda í eldri deiliskipulagsáætlunum sem yfirfærðar eru í hverfisskipulagið. Aftast í kafla 8 er skýringaruppráttur sem sýnir eldri byggingarreiti sem nýir byggingarreitir í hverfisskipulagi leysa af hólmi.

### Skipulagsskilmálar – Bók II

Bók II fjallar um skipulagsskilmála. Skipulagsskilmálar eru landfræðilega tengdir því sem hér er kallað skilmálaeining en það er þyrping húsa, lóða og/ eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum. *Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.*

#### Myndir 2.3-4

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



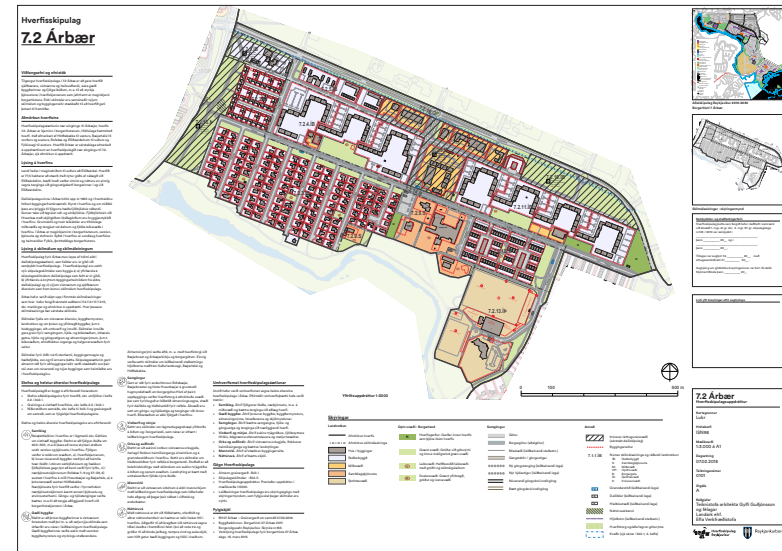
Rétt er að benda á að leitast er við að hafa skilmálana stuttorða en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfissskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

## Hverfissskipulagsuppráttur

Hverfissskipulagsuppráttur fyrir Árbær er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfissskipulagsins 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. Skipulagsuppráttur er að finna aftast í bók II í vasa innan á baksíðu.

## Leiðbeiningar hverfissskipulags

Leiðbeiningar hverfissskipulags eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfissskipulags er fylgiskjal með öllum hverfissskipulagsáætlunum Reykjavíkur. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 -2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfissskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfissskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfissskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja



**Mynd 2.5**  
Hverfissskipulag Árbæjar.



skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

## Fylgigögn hverfisskipulagsins

### Gögn HVSK:

- Almenn Greinargerð – Bók I
- Skipulagsskilmálar – Bók II
- Hverfisskipulagsuppráttur. Prentaður uppráttur í mælikvarða 1:3000.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

### Fylgiskjöl:

- BH07 Árbær – Greinargerð um samráð 14.09.2019.
- Byggðarkönnun Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrta nr. 183.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ, dags. 16. mars 2015.

## Mynd 2.6

Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.





# 3

## Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

---

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

---

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

---

3.3 Mat á vithæfi hverfisins

---

## 3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

### 3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Borgarhluti 7 Árbær nær frá Ártúnsholti í vestri að Bugðu í austri. Til norðurs og austurs afmarkast borgarhlutinn af fjölförnum stofnbrautum, Vesturlands- og Suðurlandsvegi. Til suðurs hallar byggðin að Elliðaárdalnum sem er eitt mikilvægasta útivistarsvæði borgarinnar. Auk þessa fara tvær stofnbrautir, Höfðabakki og Breiðholtsbraut, í gegnum borgarhlutann. Af því leiðir annars vegar að hverfin í borgarhlutanum eru mjög vel tengd meginstofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins en hins vegar skilja Höfðabakki og Breiðholtsbraut hverfin Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar í Árbæ og Selási.

Fjögur íbúðahverfi og eitt athafnasvæði eru í borgarhlutanum, Ártúnsholt (7.1), Árbær (7.2), Selás (7.3), Norðlingaholt (7.4) og athafnasvæði kallað Hálsahverfi. Þess ber að geta að innan borgarhlutans og í næsta nágrenni hans eru helstu athafnasvæði borgarinnar, Hálsahverfi og Ártúnshöfði, en þar vinna fleiri þúsund manns.

Innan borgarhlutans eru nokkur svæði sem ekki eru viðfangsefni hverfisskipulagsins. Þau eru Elliðaárdalurinn, þar með talið hesthúsahverfið í Víðidal, og Hálsahverfi (athafnasvæðið).

Árbær afmarkast af Höfðabakka, Bæjarhálsi, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Árbæ hafa endinguna bæ. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar og Seláss frekar óljós. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Árbæjar

Hverfi	Íbúar	Íbúðir
7.1 Ártúnsholt	1.546	484
7.2 Árbær	3.451	1.342
7.3 Selás	3.415	1.136
7.4 Norðlingaholt	2.716	927
Borgarhluti 7 samtals	11.128	3.889

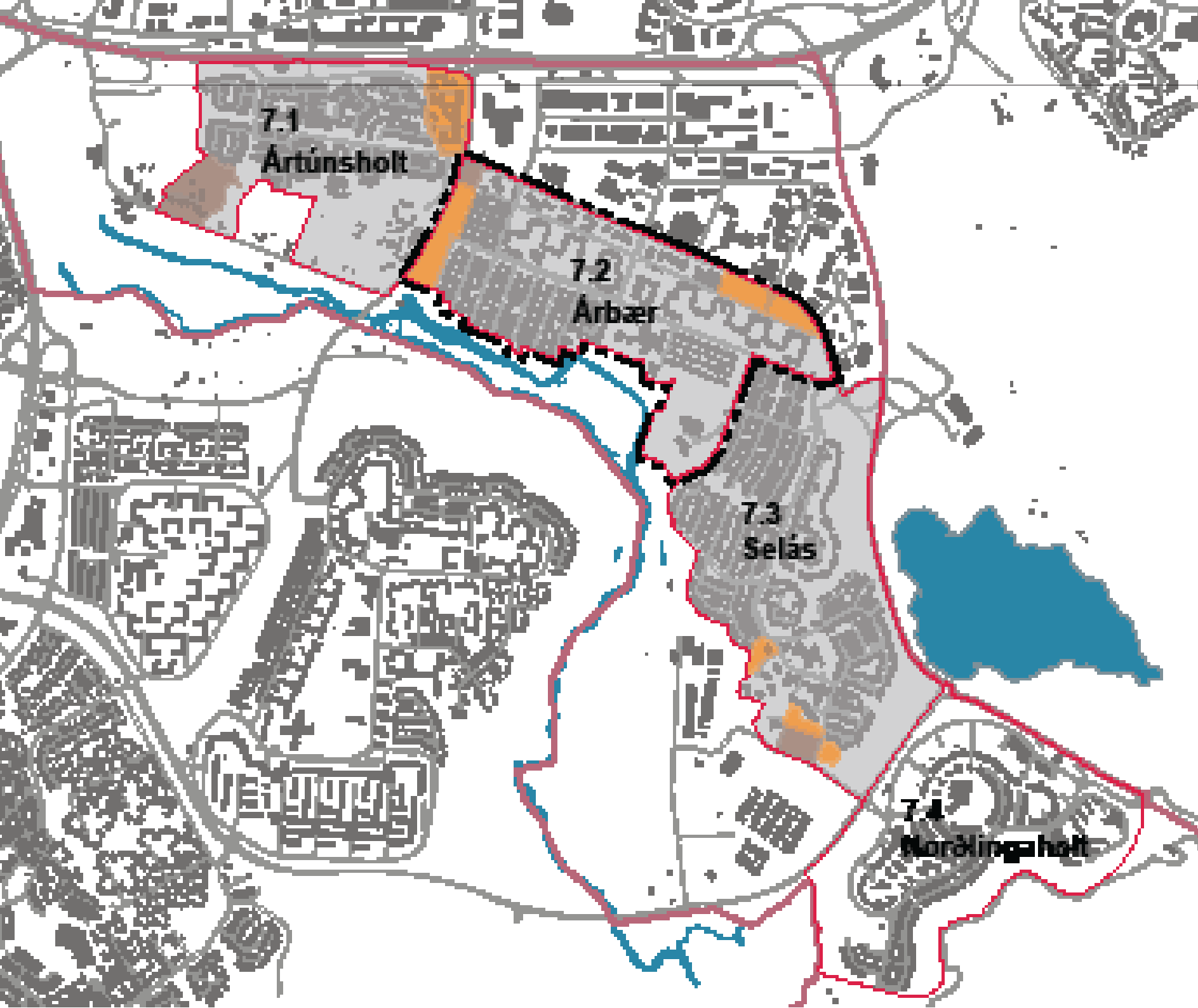
#### Mynd 3.1

Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í júlí 2017.

hverfið er sérstaklega afmarkaður á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til þess svæðis.

#### Mynd 3.2

Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Árbær er sérstaklega afmarkaður á kortinu og þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



## Landslag og staðhættir

Landslag hverfisins er ávalt og því hallar til suðvesturs að Elliðaám. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð og er í 60–80 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

## Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar er getið árið 1464. Upp úr 1930 varð til vísir að byggð við núverandi Rafstöðvarveg vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaám. Í framhaldi af því urðu Árbæjar- og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur. Deiliskipulag fyrir Árbæ var að stærstum hluta samþykkt á árunum 1964–1966. Í framhaldinu hófust byggingaframkvæmdir í hverfinu en fyrir voru byggingar á svokölluðum Árbæjarblettum.

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

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

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 og gildir einungis fyrir 7.2 Árbæ. Í B hluta aðalskipulags, *Skipulag borgarhluta*, er mótuð stefna fyrir borgarhluta 7 Árbæ og einstök hverfi innan hans. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur (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.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði enn frekari þéttingarmöguleikar í hverfisskipulagi. Í hverfisskipulaginu eru nokkur þéttingarsvæði afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

### Mynd 3.3

Árbær séður úr suðri.



## Þróunarsvæði Árbæjar

Fjögur þróunarsvæði eru í Árbæ samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ78 Ásinn**

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

- **Þ79 Rofabær 7–9**

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

- **Þ85 Hraunbær 103–105**

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

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

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

og eða deiliskipulag. Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.

## Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í aðalskipulagi 2010–2030

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

- **M16 Ásinn**

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

- **VP1 Rofabær 7–9**

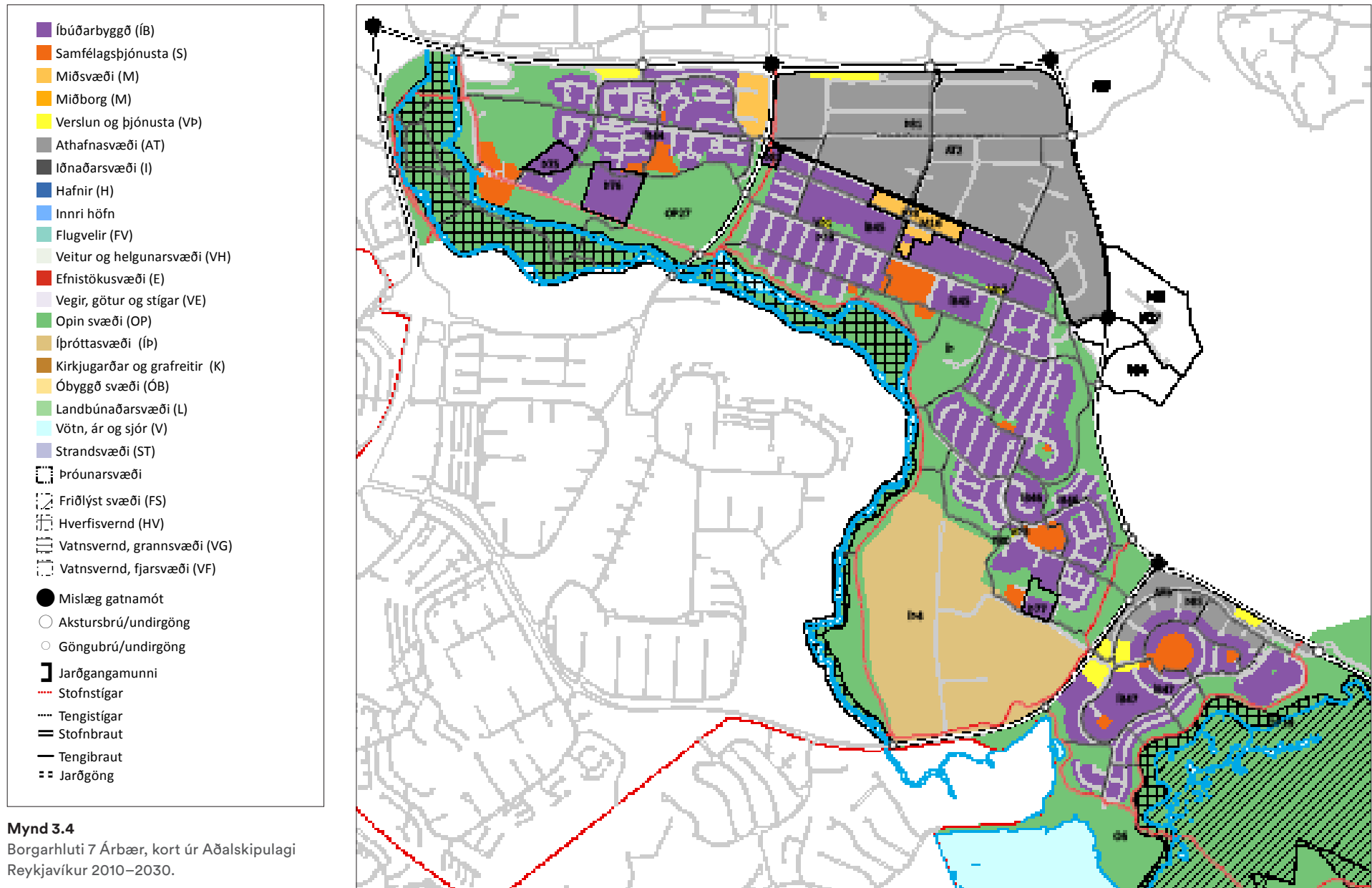
Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **VP2 Rofabær 39**

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

- **ÍB45 Árbær**

Fastmótuð byggð að undanskildum verslunarlóðum. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Deiliskipulag fyrir Árbæjarhverfi var samþykkt í nokkrum áföngum á árunum 1964 og 1965. Nokkuð hafði verið byggt af einbýlishúsum á lóðum sunnan Rofabæjar fyrir þann tíma. Fjölbýlis- og raðhúsasvæðin norðan Rofabæjar byggðust að mestu upp fyrir 1970 en einbýlishúsasvæðin hafa verið lengi í uppbyggingu og enn eru



vannýttar lóðir á svæðinu sunnan Rofabæjar. Í kringum 1980 voru byggðar 95 íbúðir í raðhúsum við Melbæ og Brekkubæ. Árið 1990 voru byggðar 46 íbúðir fyrir eldri borgara í 10 hæða húsi við Hraunbæ 101–103 og á árunum 2000 til 2001 voru byggðar 57 íbúðir að Hraunbæ 107 A–E í 2ja hæða sambýlishúsum.

### Almenn markmið í aðalskipulagi 2010–2030 fyrir Árbæ

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

- **Borgarhlutakjarni**

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

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinna daglegum þörfum íbúa verði í Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

- **Borgargötur**

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

- **Hjólaleiðir**

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

- **Hverfisvernd**

Í vinnu við hverfisskipulag verður skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.

### 3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænn Árbær væri út frá *Gátlista um vistvæna byggð*, en gátlistinn byggir á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, kaflanum *Skipulag vistvænna hverfa*. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálparkæði til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í *Leiðbeiningum um vistvæna byggð*, sem eru hluti af leiðbeiningum hverfisskipulags.

Hér á eftir er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrirsögninni *Helstu tækifæri*.



#### SAMFÉLAG

Árbær er miðja borgarhlutans, stærsta og fjölmennasta hverfi hans. Samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í júlí 2017 bjuggu 3451 íbúar í Árbæ í 1342 íbúðum, eða að meðaltali 2,6 íbúar í hverri íbúð. Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar bæði hvað varðar stærð og gerð húsnæðis.

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

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



**Helstu tækifæri**

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

**GÆÐI BYGGÐAR**

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

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

Hljóðvist er ábótavant næst Höfðabakka og Bæjarhálsi.

Hverfismiðja eða torg ef torg, skyldi kalla, er við Árbæjarkirkju og skólann en það er ekki fullmótað.

**Helstu tækifæri**

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

**SAMGÖNGUR**

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

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

Í hverfinu eru að meðaltali um 1,6 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5.

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

Stígatengingar innan hverfisins eru góðar en huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar og að aðliggjandi hverfum. Höfðabakki sker hverfið frá Ártúnsholti en bæta mætti stíga og umhverfi við undirgöng milli hverfanna til að stuðla að aukinni notkun þeirra.

**Helstu tækifæri**

Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar. Einnig mætti bæta aðstæður við undirgöng undir Höfðabakka. Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni tíðni ferða.

**VISTKERFI OG MINJAR**

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur liggur sunnan með hverfinu og frá norður- og austurluta hverfisins er stutt að Rauðavatni. Innan hverfis eru smærri græn svæði, mörg hver rík af gróðri, ræktuðum eða náttúrulegum,

sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfajónustu.

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

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru auk þess yngri minjar, að mestu tengdar rafstöðinni og herminjum. Borgarsögusafn hefur gert úttekt á menningarminum og fornleifum í hverfinu: *Byggðarkönnun. Borgarhluti 7 – Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.* Byggðarkönnunin er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

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

### Helstu tækifæri

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfisskipulagi þarf að huga að því hvernig bæta megi aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði í tengslum við þetta mikilvæga útivistarsvæði en líka meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastrí hringrás vatns og vernda viðkvæmt lífríki Elliðaánna.

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 lóðum.

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



## ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús Orkuveitu Reykjavíkur en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu. Enn fremur má nefna metanafgreiðslustöð í Mjódd.

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

### 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 endurvinnsluefnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma undir úrgang.

Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnsluefnum þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi.

Auka má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

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

### Mynd 3.5

Yfirlit fornminja í borgarhluta 7 Árbæ.





## MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteyppt og einangruð að innan eins og hefð var á Íslandi stærstan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróunn. 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 viðhald og endurbætur.



## NÁTTÚRUVÁ

Náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Svæðið er ekki á þekktu sprungusvæði og jarðskjálftahætta ekki meiri en annars staðar í höfuðborginni.

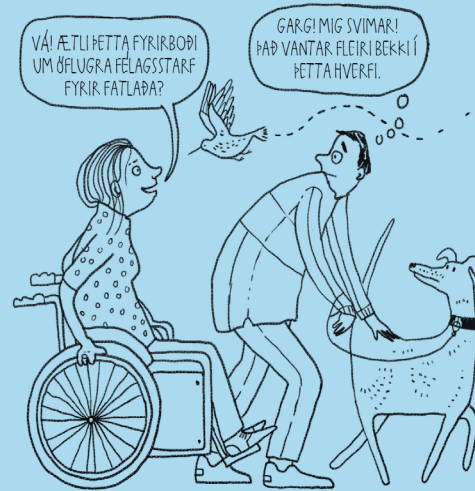
Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðabyggingu. Elliðaárnar liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim því talin lítil.

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

### Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempru 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.





# 5

## Stefna og helstu áherslur í Árbæ

EFNISYFIRLIT

---

5.1 Forsendur

---

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS

---

## 5. Stefna og helstu áherslur í Árbæ

### 5.1 Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Árbæ.

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar, líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Árbæjar tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- Stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, þ.á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Árbæ
- Greiningu á vithæfi byggðar, sbr. kafla 3.3
- Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. kafla 4

Stefnan er sett fram í sjö málaflökkum og á sjö þemakortum. Málaflökkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á vithæfi 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 skipulagsupphráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum.

**Mynd 5.1**  
Vistvænni Árbær í  
framtíðinni.





## 5.3 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

### SAMFÉLAG

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

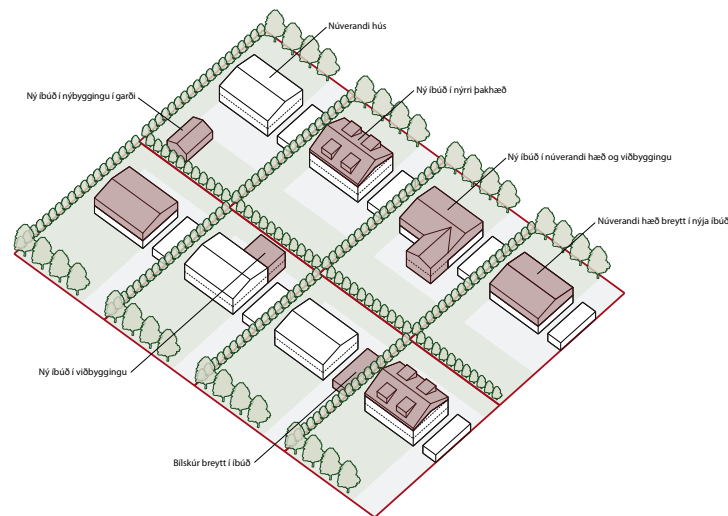
#### Fjölgun íbúða

Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar hvað varðar stærð og gerð húsnæðis. Í hverfinu er ágætt framboð af ýmsum stærðum og gerðum af húsnæði, sem gefur íbúum tækifæri á að búa í hverfinu á öllum lífsskeiðum. Íbúapóttleiki hverfisins er í lágmarki skv. gátlista um visthæfi byggðar. Með hóflegri íbúafjölgun gefst tækifæri til að styðja uppbyggingu hverfiskjarna í Árbæ og uppbyggingu verslunar og þjónustu, 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.

#### Stefna

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 500 með eftirfarandi aðgerðum:

- Fjölgun leiguíbúða innan núverandi íbúðabyggðar  
Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina leiguíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Leiguíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu.
- Þétting byggðar í hverfiskjarna við Ásinn.  
Veitt er heimild til að byggja viðbyggingar og ofanábyggingar þar sem verslun, þjónusta og skrifstofur eru til húsa í dag (2018). Heimilt er að fjölga íbúðum um allt að 250 á efri hæðum bygginga. Verslun og þjónusta verður áfram á neðri hæðum en er einnig heimil á efri hæðum. Sjá skilmálaeiningar 7.2.6.M og 7.2.7.þ, sbr.



Mynd 5.2

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



Mynd 5.3

Skýringarmynd. Sýnir mögulega þróun miðsvæðisins – Ássins.



## Samfélag

### Árbær

Íbúapéttleikinn í hverfinu er í lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Stefnt er að fjölgun íbúða um 400–500, m.a.til þess að renna styrkari stoðum undir verslun og þjónustu í hverfinu.

Stytti textann hérna til að koma fyrir nýjum þéttingarreit og þróunarsvæði



Nærþjónusta  
í hverfinu



Starfsemi innan  
íbúðarbyggðar



Tímabundin starfsemi  
á borgarlandi



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur

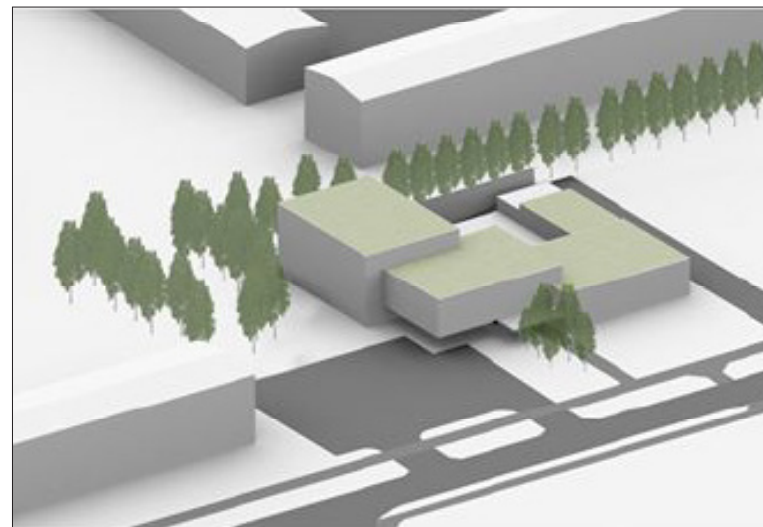


Þróunarsvæði



umfjöllun aftar.

- Skilgreining þróunarsvæðis í Ásnum við Bæjarbraut  
Skilmálaeining 7.2.7 næs til lóðanna Hraunbæjar 102 102 A til H, Rofabæjar 23 og Bæjabrautar. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði með blandaðri starfsemi, þjónustu á jarðhæðum og íbúðum og atvinnustarfsemi á eftri hæðum. Gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir frekari uppbyggingu og þéttingu byggðar.
- Hækkun fjölbýlishúsa við Rofabæ  
Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús milli Rofabæjar og Hraunbæjar um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að komið verði þar fyrir lyftu og lóðarhönnun sé tekin til endurskoðunar. Gerð er nánanri grein fyrir þeirri heimild í skilmálaeiningum 7.2.4 og 7.2.11.
- Fjölgun íbúða við Rofabæ 7-9  
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 25 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Fjölgun íbúða við Rofabæ 37-39  
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús, fyrir allt að 25 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Skilmálaeining 7.2.15 nær til opins svæðis sem afmarkast af Höfðabakka í vestri og Rofabæ/Ystabæ í austri. 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 hverfisskipulagi kemur fram lýsing og stefna sem gerir ráð fyrir um 30-50 íbúðir.
- Hraunbær – Bæjarháls við Tungháls
- Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Þar gildir sérstakt deiliskipulag, samþykkt 2018, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu um 220 íbúða. Stefnt er að því að fella deiliskipulagið inn í hverfisskipulag Árbæjar þegar einingin er fullbyggð.



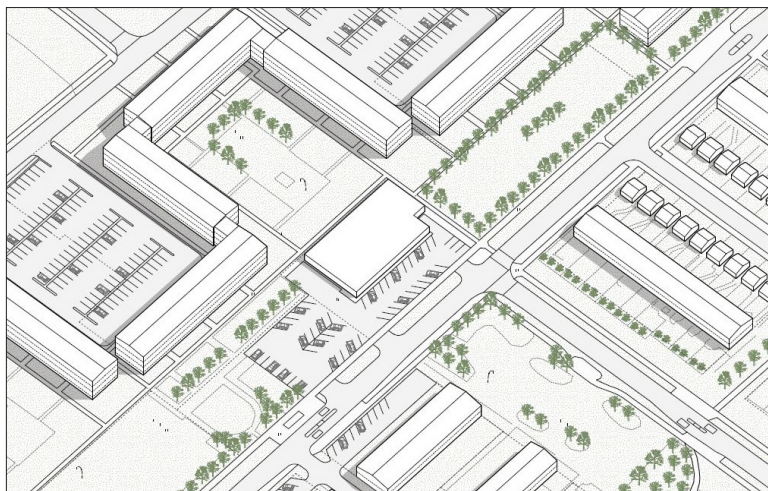
**Mynd 5.4**

Skýringamynd. Viðbygging og nýbygging með íbúðum á eftri hæðum við Rofabæ 7-9.



**Mynd 5.5**

Skýringamynd af uppbyggingu svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls.



**Mynd 5.6**  
Skýringarmynd: Rofabær 37-39 núverandi ástand.



**Mynd 5.7**  
Skýringarmynd: Rofabær 37-39, dæmi um mögulega útfærslu af viðbyggingu og ofanábyggingum.

## Nærþjónusta í hverfinu

Fjölgun íbúða styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu svo íbúar geti sótt helstu nauðynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

## Stefna

Stefnt er að því að styrkja nærþjónustu með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina Ásinn sem meginverslunarkjarna í austurhluta borgarinnar. Hlutverk fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Skilgreina nærþjónusta í hverfinu við Rofabæ nr. 7 – 9 og nr. 37 – 39. Aðkoma og aðgengi að nærþjónustu skal sett í forgang við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærsþjónustukjarna og lögð áhersla á verslun og þjónustu.
- Tengja þjónustukjarna við göngu- og hjólastíga í hverfinu, borgargötu og hverfistorg.
- Á borgarlandi verði heimilað að gefa út leyfi fyrir tímabundna starfsemi, líkt og matarvagna eða söluhús.

## Starfsemi innan íbúðabyggðar

Starfsemi einyrkja á heimilum eykur mannlíf í hverfum og fjölgar atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna takmarkanna, er stutt við atvinnusköpun og mannlíf í hverfum.

## Stefna

Stutt verður við heimastarfsemi með eftirfarandi aðgerðum:

- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um starfsemi innan íbúðabyggðar.
- Skilmálar um heimarekstur eru skilgreindir í hverfisskipulagi.



**Mynd 5.8**

Skilmálaeining 7.2.15 er vestast við Rofabæ og fær sérstakt deiliskipulag.





## GÆÐI BYGGÐAR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðarmynsturs, eflingu almenningsrýma og hávaðavarna meðfram stofnbrautum.

### Þróun byggðar á vistvænum forsendum

#### Stefna

Stefnt er að því að þróa byggð á vistvænum forsendum með eftirfarandi aðgerðum:

- Nýir skilmálar skilgreindir fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.þ
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála, t.d. um viðbyggingar, hönnun lóða, starfsemi o.s.frv.

### Verndun byggðarmynsturs

#### Stefna

Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda Árbæjar með eftirfarandi aðgerðum:

- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.

### Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Gert er grein fyrir göngu- og hjólastígum í stefnu um samgöngur.

#### Stefna

Stefnt er að því að styrkja almenningsrými með eftirfarandi aðgerðum:

- Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun, skilgreina almenningsrými á skipulagsupprætti hverfisskipulags.
- Byggja upp hverfistorg við Hraunbæ og Rofabæ, sem verða hluti af endurhönnun götunnar. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, bættri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Hönnun skal vera vönduð og taka mið af sérkennum hverfisins.
- Byggja upp hverfistorg við Árbæjarkirkju.
- Heimila matjurtargarða á borgarlandi.

### Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

#### Stefna

Stefnt er að bættum hljóðvörnum með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja inn skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.



**Mynd 5.9**

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma.





## Gæði byggðar

### Árbær

Stefnt er að þróun byggðarinnar á vistvænum forsendum með því m. a. að setja nýja skilmála sem útfærðir eru nánar í leiðbeiningum hverfisSKIPulags.

Gæði byggðarinnar verða aukin með verndun byggðamynsturs og styrkingu staðarandans. Almenningsrými verða eflað, m. a. með hverfistorgi við Bæjarbraut og Árbæjarkirkju og borgargötum.

Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi, Bæjarhálsi og Höfðabakka.



### Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði



### Hverfistorg



### Hljóðvarnir





## SAMGÖNGUR

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

### Rofabær, Bæjarbraut og Hraunbær skilgreindar borgargötur

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun gatnanna sem borgargötur fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi, og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykil strætóstoppustöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og mögulega deilibílum.

### Stefna

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

- Skilgreina göturnar sem borgargötu í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra götunnar, sjá einnig stefnu um GÆDI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinnviða á borð við lykil strætóstöðvar hverfisins, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.



### Mynd 5.10

Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.



## Samgöngur

### Árbær

Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur. Hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði þar sem fyrirhuguð er biðstöð almenningsvagna, stæði fyrir deilibíla og hleðslustöð fyrir rafbíla.

Styttur texti


 Gönguleiðir

 Nýjar gönguleiðir

 Nýir hjólastígar

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykil stöðvar  
Almenningsamgangna



## Vistvænir samgöngumátar

### Stefna

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

- Festa í sessi lykil gönguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Veitt er heimild fyrir breiðari undirgögnum undir Höfðabakka, með fegrun og bættri aðkomu. .
- Teikna nýjar gönguleiðir að íþróttasvæði Fylkis.
- Teikna nýjar gönguleiðir frá Elliðaárdal sem ná norður að Árbæjarkirkju og þjónustusvæði við Ásinn.
- Skilgreina á hverfisskipulagsupprátt hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningsgangna..
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.

### Bílastæði

### Stefna

- Bílastæðaviðmið verða skilgreind í skilmálum sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.



**Mynd 5.11**  
Flygildi.





## VISTKERFI OG MINJAR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

### Stefna

Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi með eftirfarandi aðgerðum:

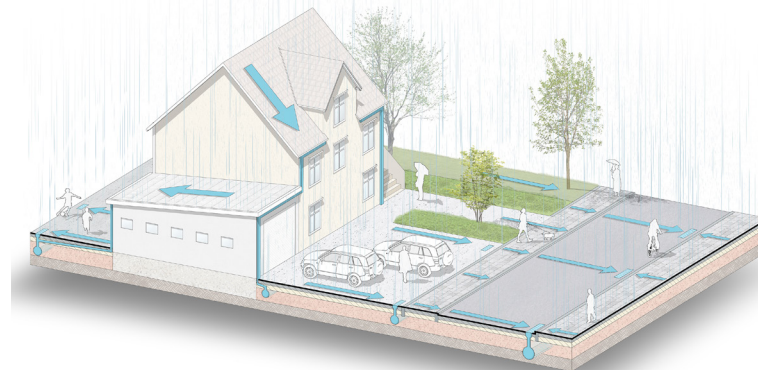
- Í öllum skilmálaeiningum koma fram skilmálar sem vernda núverandi gróður og tré fyrir örökstuddu raski.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um frágang lóða.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.
- Í byggð sem liggur næst Elliðaárdal koma fram skilmálar sem er ætlað að vernda dalinn fyrir mengun og raski.
- Gera grein fyrir mikilvægum fornminjum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.

### Meðhöndlun ofanvatns

#### Stefna

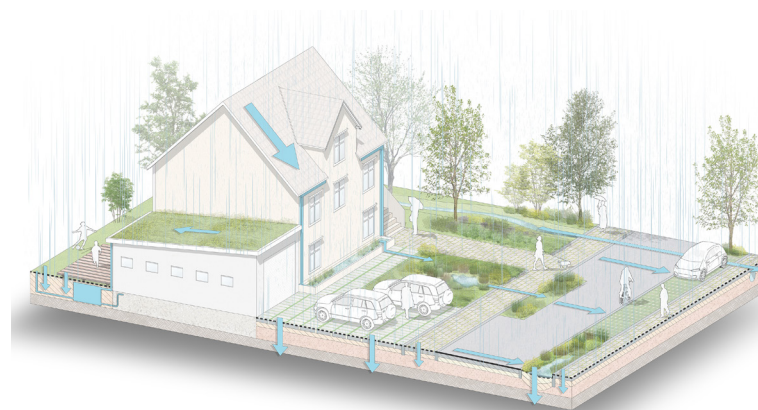
Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Í öllum skilmálaeiningum koma fram skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



**Mynd 5.12**

Skýringarmynd. Dæmi um hefðbundið borgarumhverfi án blágrænna ofanvatnslausna.



**Mynd 5.13**

Skýringarmynd. Dæmi um borgarumhverfi með blágrænum ofanvatnslausnum.



## Vistkerfi og minjar

### Árbær

Settir eru skilmálar um lágmarksgegndræpi yfirborðs á lóðum og í borgarlandi, sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags.



lágmarksgegndræpi



Náttúrusérkenni





## ORKA OG AUÐLINDIR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi og vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingu og landnýtingu.

### Stefna

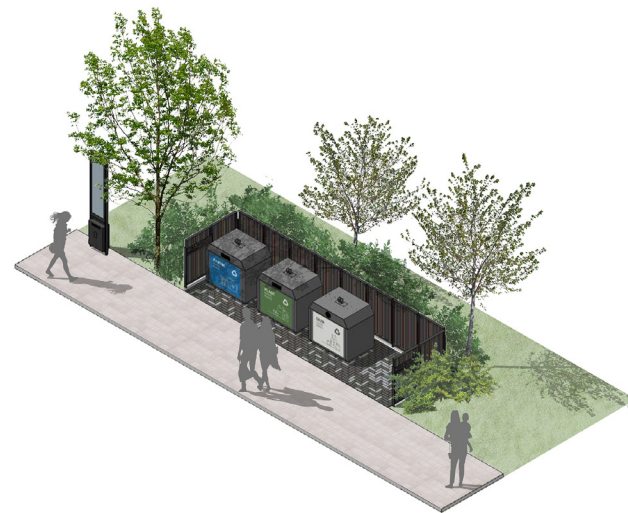
**Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu, með eftirfarandi aðgerðum:**

- Staðsetja grenndarstöðvar miðlægt í hverfinu og festa í sessi á hverfisskipulagsupprætti og í skilmálum.
- 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 órökstuddi raski og stuðlar að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu.
- Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG



**Mynd 5.14**

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



**Mynd 5.15**

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.





## Orka og Auðlindir

### Árbær

Stefnt er að aukinni notkun vistvænna orkugjafa, ítarlegri flokkun heimilisúrgangs á heimilum og á grenndarstöðvum í hverfinu.

Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýrra íbúða.



### Grenndarstöðvar



### hleðslustæði



### Deilibílar



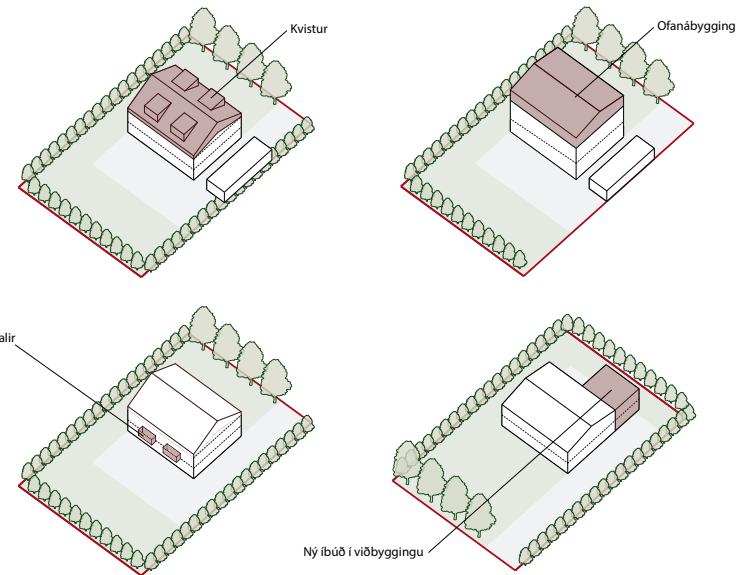


Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

## Stefna

### Stefnt er að því að bæta vistspor mannvirkja í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum:

- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis:
  - Viðbætur, biðbyggingar og ofanábyggingar.
  - Svalir og kvisti.
- Innréttingu leiguíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfi.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur og endurbætur á eldri mannvirkjum.



**Mynd 5.16**  
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.





## Mannvirki

### Árbær

Stefnt er að vistvænum úrbótum á eldri mannvirkjum með leiðbeiningum hverfisskipulags sem lóðarhafar hafa aðgang að þegar þeir ráðast í viðhald og endurbætur.



### Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar



## NÁTTÚRUVÁ

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars vegna loftslagsbreytinga.

### 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.

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.
- Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu fyrir ORKU OG AUÐLINDIR.



**Mynd 5.17**

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.





## Náttúruvá

### Árbær

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felst í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum.



### Tré og gróður

Mótvægisáðgerðir vegna náttúruvá





# 6

## Umhverfismat Árbæjar

EFNISYFIRLIT

---

6.1 Almennt

---

6.2 Inngangur

---

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

---

6.4 Helstu umhverfisárhif

---

## 6. Umhverfismat Árbæjar

### 6.1 Almenn

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

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

Í Árbæ eru skilgreindar fjórtán skilmálaeiningar, 7.2.1–7.2.16. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálatöflum. Með markvissum ákvæðum í skilmálatöflum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.

#### Mynd 6.1

Árbær afmarkaður á loftmynd.





## 6.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinn skipulags- og framkvæmdáætlana 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 framkvæmdáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma og umhverfismats áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Árbæjar mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

## 6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar tekur mið af stefnu fyrir borgarhlutann í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3, niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4, og greinargerð um samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



### SAMFÉLAG

#### Fjölgun íbúða til að styrkja hverfismiðju og þjónustuframboð

Samsetning hverfisins hvað varðar húsgerðir og íbúðastærðir er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar. Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu með því að bjóða upp á fjölbreytt húsnæði til þess að styrkja miðju borgarhlutans og bæta þjónustuframboð. Stefnan er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins, greiningu á visthæfi hverfisins og óskir íbúa sem fram komu í samráðsferlinu og eru m.a. skráðar í miðasjá hverfisskipulagsins.

#### Nærþjónusta í hverfinu

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

#### Bættar tengingar við önnur hverfi

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

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

#### 1 Þróunarsvæðið Ásinn–Miðsvæði

Heimilar eru viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Einnig er gert ráð fyrir endurskoðun og uppbyggingu blandaðrar byggðar á svæðinu á milli Hraunbæjar og Rofabæjar. Gerð er grein fyrir skilmálum fyrir þessar einingar í kafla 4, sjá skilmálaeiningar 7.2.6 a og 7.2.6 b, en fyrir skilmálaeiningu 7.2.6 c er

eingöngu lýst stefnu. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir þá skilmálaeiningu eftir að hverfisskipulagið hefur öðlast gildi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti íbúðum fjölgað um 50–250 frá því sem er í dag.

## 2 Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum

Heimilað er að hafa tvær íbúðir í stórum sérbýlishúsum í stað einnar þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í kafla 4, skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í einhverjum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi.

## 3 Núverandi íbúðabyggð í Árbæ, 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 kafla 4, skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti hún verður nýtt.

## 4 Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9

Heimild er fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu með íbúðum á efri hæðum, jarðhæð auk þriggja íbúðarhæða. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 25 íbúðir.

## 5 Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39

Heimilaðar eru íbúðir ofan á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði við Rofabæ 37–39 eða þriggja hæða nýbygging í anda fjölbýlishúsa sem fyrir eru á reitnum. Í hverfisskipulagi eru gefnar nýjar heimildir fyrir uppbyggingu á svæðinu (skilmálaeining 7.2.11). Miðað er við að á svæðinu verði allt að 32 íbúðir.

## 6 Hraunbær, austast, milli Hraunbæjar og Bæjarháls

Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Heimiluð eru fjölbýlishús í skilmálaeiningunni. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir hana eftir samþykkt hverfisskipulagsins. Miðað er við að allt að 200 íbúðir bætist við á svæðinu.

## 7 Vestast við Rofabæ

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



## GÆÐI BYGGÐAR

### Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga.

### Verndun og styrking byggðarmynsturs og staðaranda

- Markmiðið er að skilmálar fyrir byggðina miði að því styrkja byggðarmynstur og staðaranda í Árbæ.
- Markmiðið er jafnframt að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueffandi útivistar og hreyfingar.
- Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar útbyggingum 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.
- Markmiðið er að auðvelda og hvetja til flokkunar heimilisúrgangs.

### Efling almenningsrýma

Markmiðið er að efla almenningsrými í hverfinu og á það jafnt við um dvalar- og leiksvæði, umhverfi gatna og svæðin við þjónustukjarnana.

## Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Markmiðið er að afmarka svæði fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

### 1 Efling almenningsrýma

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

### 2 Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Höfðabakka og Bæjarhálsi. Því eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautum. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönnum eða öðrum hljóðvörnum ásamt því að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

### 3 Breytingar á byggingarreitum

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir byggingu minni háttar einnar hæðar útbygginga. Byggingarreitur er skilgreindur á lóðum leikskóla og grunnskóla, m.a. fyrir lausar kennslustofur.

### 4 Stærri sorpskýli við íbúðarhús

Þar sem aðstæður leyfa eru heimiluð stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði til þess að auðvelda flokkun heimilisúrgangs.



## SAMGÖNGUR

### Borgargötur (sjá einnig í liðnum Samfélag)

Markmiðið er að bæta nánasta umhverfi og milda sambúð gangandi, hjólandi og akandi umferðar.

### Bættar almenningssamgöngur

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

### Hjóla- og göngustígar, tengingar við aðlæg hverfi

Markmiðið er að gera göngu- og hjólaleiðir og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn öruggari og meira aðlaðandi.

### Bílastæði

Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

### 1 Borgargötur

Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrin með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

### 2 Aukin þjónustugæði almenningssamgangna

Gert er ráð fyrir aukinni tíðni almenningssamgangna og lengri þjónustutíma.

### 3 Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi

Gert er ráð fyrir endurbættum göngu- og hjólastígum við Rofabæ og Bæjarbraut samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Lagfæring verður gerð á undirgöngum undir Höfðabakka að Ártúnsholti og aðkomu að þeim þannig að göngu- og hjólaleiðin verði meira aðlaðandi. Göngu- og hjólastígatenging eftir Rofabæ að

mislægum gatnamótum við Suðurlandsveg tengir hverfið til austurs og suðurs. Göngutenging austan við Ásinn styrkir tengsl byggðarinnar sunnan Rofabæjar og verslunar- og þjónustuvæði við Hraunbæ.

#### 4 Bílastæði

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæðum á íbúð. Bílastæðum verður því ekki fjölgað enda eru í hverfinu 1,8 stæði á íbúð samkvæmt *Gátlista um visthæfi byggðar*. Bílastæði fyrir stóra bíla við Hraunbæ verða aflögð sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæðum fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við hverfismiðjuna Ásinn.



## VISTKERFI OG MINJAR

#### Vistkerfi

Markmiðið er að setja skilmála og leiðbeiningar sem stuðla að fjölbreyttu vistkerfi þ.e. viðhalda og auka fjölbreyttan gróður.

#### Meðhöndlun ofanvatns

Markmiðið er að setja skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum.

#### Menningar- og fornminjar

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

#### Náttúruminjar

Verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis tryggð með afmörkun á skipulagsupprætti.

#### Matjurtarækt

Markmiðið er að skapa forsendur fyrir matjurtarækt með áherslu á sjálfbært og vistvænt hverfi.

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

#### 1 Vistkerfið

Til þess að viðhalda og auka 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 fjölbreyttara lífríki.

#### 1 Meðhöndlun ofanvatns

Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns í Elliðaárdal, á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs sem útfært er nánar í leiðbeiningum um blágrænar ofanvatnslausnir.

#### 2 Matjurtarækt

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

#### 3 Verndun náttúruminja

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri 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 endurvinnslufæna.
- Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.
- Stefnt er að betri landnýtingu.

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

#### 1 Vistvænir orkugjafar

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi, við skóla og íþróttamannvirki.

#### 2 Aukin flokkun á úrgangi

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnslufænum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnslufænum er gert ráð fyrir þremur grenndarstöðvum, við Ásinn, til móts við Rofabæ 7–9 og við Fylkisveg. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

#### 3 Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með því að auka trjágróðri í hverfinu.

#### 4 Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggð á þróunarsvæði við Höfðabakka og austar í hverfinu á milli Bæjarháls og Hraunbæjar. Einnig stuðlar

uppbygging og þétting byggðar á miðsvæði borgarhlutans við Hraunbæ/Bæjarbraut að betri landnýtingu.

## 6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.3 tekur saman helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Fjölgun íbúða í núverandi stórum sérbylis- og fjölbýlishúsum og nýjar íbúðir á þróunarsvæðum og efri hæðum í hverfiskjörnum mun leiða til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er í lágmarki (40-60 íb/ha), og renna styrkari stoðum undir nærþjónustu. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna á móti aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Hvort og hvernig útsýni nágretta skerðist er háð útfærslu byggðarinnar. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar. Landnýting verður betri og því eru áhrif aukins þéttleika byggðar og betri landnýtingar metin jákvæð á orku- og auðlindir. Á þróunarsvæði 7.2.15 er gert ráð fyrir raski á gróðurlendi og jarðminjum á hluta svæðisins en einnig verndun náttúruminja.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og borgargötur gera hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur, lýðheilsu og gæði byggðar og umhverfis.

#### Mynd 6.2

Á töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif –, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Ibúðum fjölgað í núverandi stórum sérbylis- og fjölbylishúsum.	+	0	+/0		+		
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Nýjar íbúðir á efri hæðum hverfiskjarna	+	0	+/0		+		
Efling almenningsrýma. Hverfistorg í tengslum við borgarhlutakjarnann. Borgargata, bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Leiðbeinandi staðsetning hljóðvama meðfram stofnbrautum	+		+/0				
Stærri byggingareitir skilgreindir	+		0			0	
Stærri geymslur fyrir heimilisúrgang heimilubú, meiri flokkun		0/+	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Endurbættir göngu- og hjólastígar við Rofabæ og Bæjarbraut	+	+	+				
Lagfæringar á undirgöngum undir Hófabakka	+	+	+				
Göngu- og hjólastígatenging eftir Rofabæ að mislægum gatnamötum við Suðurlandsveg	+	+	+				
Göngutenging austan við Hverfismiðju til að styrkja tengsl byggðarinnar sunnan Rofabæjar við verslunar- og þjónustusvæði við Hraunbæ	+	+	+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Fjölbreyttum gróðri viðhaldið og hann aukinn			+	+			
Skilmálar settir um meðhöndlun ofarvatns			+	+			
Búið í haginn fyrir borgarbuskap og matjurtaræktun	+		+	+			
Verndun sérstæðra jarðminja og vistgerða			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. hleðslustöðvar fyrir rafbíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri			+	+	+		
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	0		+		

Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif samfélagið og gæði byggðar þó það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin á ásýnd hverfisins verða. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd, m.a. með gróðri.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum hefur jákvæð áhrif á samfélagið þar sem flækjustig vegna minni háttar breytinga minnkar og afgangurferli leyfisveitanda einfaldast og styttest á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast. Aftur á móti fer það eftir því hvernig heimildin er nýtt hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar.

Bætt aðstaða við skil á endurvinnsluefnum á lóðum fjölbýlishúsa í stað núverandi aðstöðu innanhúss mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum. Það mun auka magn úrgangs sem ratar 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 samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Bætt þjónusta almenningsgangna stuðlar að aukinni notkun ferðamátans sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest stuðlar að auknu öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

Ný eða endurbætt undirgöng undir Höfðabakka bæta tengsl hverfisins við Ártúnsholt og stuðla að því að íbúar hverfanna gangi frekar eða hjóli á milli þeirra. Einnig sækja eldri börn Ártúnsskóla í Árbæ. Ekki er einungis horft til undirganganna sjálfrá heldur einnig næsta umhverfis. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Að afleggja bílastæði fyrir stóra bíla innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á samgöngur og gæði byggðar.

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

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

### **Mynd 6.3**

Árbær og Elliðaárdalur séðir úr suðri.







# 4

## Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

---

4.1 Yfirlit og forsendur

---

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

---

4.3 Árbær

---

## 4. Helstu niðurstöður samráðs

### 4.1 Yfirlit og forsendur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs í borgarhluta 7, annars vegar fyrir allan borgarhlutann og hins vegar fyrir einstök hverfi.

Í samráðinu var beitt þremur mismunandi aðferðum við að fanga skoðanir og viðhorf íbúa, annars vegar til hugmynda sem kynntar voru í skipulagsferlinu og hins vegar til að fá fram hugmyndir íbúa um aðgerðir til að bæta hverfin sín. Allar þessar aðferðir hafa kosti og galla sem hafa þarf í huga þegar niðurstöður eru skoðaðar.

Fyrsta aðferðin var að fá rýnihópa íbúa úr hverfunum til að rýna og ræða frumhugmyndir að hverfisskipulagi en Gallup sá um framkvæmd þeirra. Niðurstöðurnar úr vinnunni með rýnihópunum voru notaðar til að betrubæta hugmyndir sem síðan voru kynntar á íbúafundum.

Á íbúafundum var beitt tveimur aðferðum til að fanga skoðanir íbúa, bæði á hugmyndum sem kynntar voru á veggspjöldum og til að fá fram hugmyndir íbúanna sjálfra um aðgerðir til að bæta hverfin. Fyrri aðferðin er svokölluð miðaaðferð en seinni aðferðin var skoðanakönnun. Miðaaðferðin er hluti af því sem kallað er skapandi samráð en niðurstöður þess eru skráðar í miðasjá, sem er undirsíða á <http://hverfisskipulag.is>. Gerð er grein fyrir þessum aðferðum í kafla 3 í *Greinargerð um samráð í borgarhluta 7 Árbæ, dags. 14. febrúar 2018*.

Fyrirvara þarf að setja við þær niðurstöður sem reifaðar verða hér. Þeir íbúar sem tjáðu sig um skipulagsmál í borgarhluta 7, hvort heldur um var að ræða rýnihópa eða íbúafundi, voru aðeins lítill hluti íbúa. Í borgarhluta 7 voru 4 rýnihópar með 8–10 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 40 manns en á alla þrjá íbúafundina mættu samtals um 170–190 manns sem er aðeins lítill hluti þeirra rúmlega 11 þúsund íbúa sem búa í öllum fjórum hverfum borgarhlutans. Öðru máli gegndi um þátttöku sjöttubekkinga í hverfisskólunum en þar tóku nær allir nemendur í árganginum þátt í fundum þar sem þeir gátu komið skoðunum um skipulag í sínu hverfi á framfæri.

Þó svo 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 hugmyndir sem komu fram tengist skipulagsmálum beint, er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum verður komið á framfæri við viðkomandi deildir og skrifstofur Reykjavíkurborgar.

#### **Mynd 4.1**

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





**Mynd 4.2**

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



**Mynd 4.3**

Nemendur í Árbæjarskóla við model sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

## 4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

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

### Rýnihópar BH7 Árbær 16.–24. nóv. 2015

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

### Skapandi samráð

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

### Íbúafundir

- Ártúnsholt – 26. nóvember 2015.
- Öll hverfi í BH7 Árbær – Fylkishöll 2. júní.
- Árbæjarskóli – 11. október 2016.

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

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

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

## 4.3 Árbær

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

### Stefna og áherslur aðalskipulags

#### Þ78 Þróunarsvæði Ásinn. Miðsvæði

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

#### Þ79 Rofabær 7–9

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

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

#### VÞ2 Rofabær 39

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

### Íb. Íþróttasvæði Fylkis

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

### Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum var kynnt sú hugmynd að heimila eigendum fasteigna að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Fram kom bæði í rýnihópum og á íbúafundum að eitthvað væri um að eigendur hefðu þegar gert þetta. Hugmynd um að heimila þessa aðgerð í skilmálum hverfisskipulags hlaut mjög góðar viðtökur. Einnig voru kynntar hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja upp lyftur til að bæta aðgengi. Vel var tekið í slíkar hugmyndir en margir sáu vankanta á framkvæmdinni og vildu vita meira um hvernig ætti að útfæra slíkt.

### Borgarhlutakjarni

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

### Borgargötur

Hugmyndir um að gera Rofabæ og Bæjarbraut að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáði sig var jákvæður fyrir þeim. Lögð var áhersla á að samfara þessu væru opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt til nefna það helsta.

### Hjólreiðar

Hugmyndir um hjólreiðar og hjólreiðastíga fengu nokkra umfjöllun. Meðal þess sem kom fram var vilji til að aðskilja hjóla- og göngustíga og bæta hjóla- og

göngustígategsl við Árbæ með úrbótum á undirgöngum undir Höfðabakka og með nýrri hjóla- og göngubrú yfir Vesturlandsveg.

### Hverfisvernd

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

### Gátlisti um visthæfi byggðar – höfuðflokkar

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Árbæ er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim höfuðflokkum sem tilteknir eru í *Gátlista um visthæfi byggðar*.



### SAMFÉLAG

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

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

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

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

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

Fram kom að það vantar almenningsalerni í hverfið.

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

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



### GÆÐI BYGGÐAR

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

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

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





## SAMGÖNGUR

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

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

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

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

Allnokkrum íbúum finnst vanta fleiri bílastæði.



## VISTKERFI OG MINJAR

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

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



## ORKA OG AUÐLINDIR

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

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



## MANNVIRKI

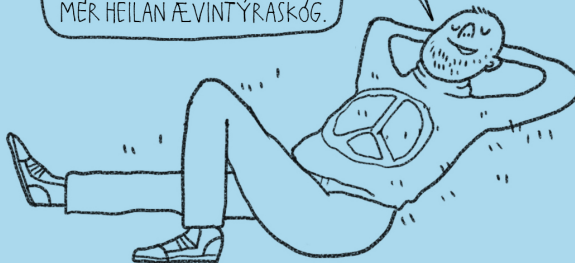
Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur. Fáir íbúar tjáðu sig um slíkar aðgerðir en þeir sem það gerðu óskuðu eftir að heimilað yrði að byggja ofan á fjölbýlishús, viðbyggingar yrðu heimilaðar og að leyft yrði að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir.



## NÁTTÚRUVÁ

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

MIG LANGAR SVO AÐ PLANTA  
TRJAM HÉRNA. ÉG SE FYRIR  
MÉR HEILAN ÆVINTÝRASKÓG.



# 7

## Skilgreiningar og lykilhugtök

## 7. Skilgreiningar og lykilhugtök



### ALMENNINGSRÝMI

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.

Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningagarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.



### AÐALGATA

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykiligötur 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. Rétt er að taka fram að í vissum tilvikum getur sama gata verið bæði aðal- og borgargata.

### AÐALSKIPULAG

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar 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 er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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 á matvælum í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að 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

matjurtaræktunarfyrir borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

## BORGARGATA

**Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við þær 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.

## BYGGINGARREITIR

**Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsupprætti og á mæliblöðum.**

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

## BYGGÐARMYNSTUR

**Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta 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 afgangi íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

## DVALARRÝMI

**Þau rými íbúðarinnar sem búast má við að fólk dvelji mest í, s.s. 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, mül 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 úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa. Gustlokun skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni.

## HAGSMUNAAÐILAR

Þeir aðilar sem eiga hagsmuna að gæta, s.s. íbúar, aðrir eigendur húsnæðis, fyrirtæki og 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.

## 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 eftir 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 eða verslun og þjónusta. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem verslun og þjónusta (VP) eða miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

## HVERFISSKIPULAG

**Tegund deiliskipulags fyrir hverfi sem þegar hafa verið byggð með aðrar áherslur og framsetningu en deiliskipulag fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.**

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á :

Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi. Yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

## HVERFISVERND

**Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um vernd á sérkennum eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja.**

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

## HÆÐARBLAÐ

**Hönnunargögn sem lýsa með nákvæmum hætti landhæðum á lóð, staðsetningu og hæð frárennslisheimæða, kaldvatns- og heitavatnsheimæða og inntökum fyrir rafmagn og fjarskiptalagnir.**

## HÚSAGERÐIR

**Einbýlishús, parhús, raðhús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.**

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 húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónusta og/eða aðra atvinnustarfsemi. Fjölbýlishús Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

## INNVIÐIR

**Innviðir borgarinnar eru fjölþættir.**

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.

## LANDNOTKUN

Ráðstöfun lands til mismunandi nota, svo sem undir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og útivist.

## LEIÐBEININGAR

Ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur.

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. 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.

## LJÓSVIST

Ljósvisst 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 ljósvisst 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.

Ljósvisst 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 ljósvisst skuli háttað innan hverfa og tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

## LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Við mótun á tillögum á hverfisskipulagi og skilmálum er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## LÝÐHEILSA

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir. Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsuefingu og hreyfingu.

## MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

Málaflokkur þar sem fjallað er um meðhöndlun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum í ákveðnu hverfi.

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 á endurvinnsluefnum innan hverfisins.

## MÆLIBLAÐ

Hönnunargögn (stofnskjal lóðar) sem unnin eru í kjölfar deiliskipulags og lýsa með nákvæmum hætti stærð lóðar, byggingarreit, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Mæliblað er þinglýst skjal.

## NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

## OPIN SVÆÐI

Opin svæði í þéttbýli eru óbyggð svæði ætluð til útivistar og tómsunda 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- 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 myndaður var í hverjum borgarhluta til að ræða fyrir fram ákveðin málefni undir stjórn Gallup.

Hópum var skipt í þrjá aldurshópa og 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 haft er samráð og leitað álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila á öllum stigum vinnunnar við hverfisskipulagið. 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 inn á við og út á við.

## SKAPANDI SAMRÁÐ

Samráð þar sem nemendur í öllum grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa líkan (módel) af sínum borgarhluta og segja álit sitt á útbótum 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 fannst skipta máli. Niðurstöður frá skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðir í vinnu við hverfisskipulag.

## SKILMÁLAEINING

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.

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem um byggðarmynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, fjölda bílastæða, hæðarlegu, götur, stiga, gróður, girðingar og fleira.

## SKIPULAGSÁKVÆÐI

Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgd svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

## STAFRÆNT SKIPULAG

Skipulag á stafrænu formi þar sem öll staðbundin ákvæði eru sett fram sem landfræðilega afmarkaðar einingar með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði skipulagsákvæða koma fram.

## VEITINGA- OG GISTISTAÐIR

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir heimildum.

Gististaðir II: Gististaðir án veitinga. Gististaðir III: Gististaðir með veitingum en ekki áfengisveitingum. Veitingastaðir I: Veitingastaðir án áfengisveitinga. Veitingastaðir II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir.

Veitingastaðir í flokki I og II eru almennt heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

## VERKLÝSING

Verklýsing hverfisskipulags (skipulags- og matslýsing) er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag þar sem gerð er 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.

## 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 heilsueflandi.

## YFIRFÆRSLA SKIPULAGSHEIMILDA

Skipulagsskilmálar deiliskipulags færast í hverfisskipulag, sem leysir af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þær eru felldar eru úr gildi ásamt því sem ónýttar byggingarheimildir frá eldra deiliskipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

## ÍBÚÐIR

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir annars vegar og séríbúðir hins vegar.

Aukaíbúð Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aðalíbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Séríbúð Aðskilið eignarhald frá aðalíbúð og heimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Smáíbúð Litar íbúðir sem eru 40 m<sup>2</sup> eða minni með

inngangsrými, svefnrými, dvalarrými (stofu), eldhúsaðstöðu, baði og geymsluskáp, sjá gæðakröfur í leiðbeiningum um fjölgun íbúða.

### **ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR**

**Byggingarmagn miðað við flatarmál lands sem m.a. er lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara.**

Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.



# 8

## Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

### EFNISYFIRLIT

---

8.1 Deiliskipulag Árbæjar samþ. 25.10.1966, deiliskipulag ráðhúsa í Árbæ/  
Selás samþ. 2.8.1977, Íþróttasvæði Fylkis samþ. 15.2.2007 og Fylkisvegur  
Sundlaug samþ. 24.4.1990

---

8.2 Yfirlit um skráðar stærðir í fasteignaskrá og LUKR og byggingarheimildir í  
skipulagi sem fellt er úr gildi

---

8.3 Eldri byggingarreitir í Árbæ

---

## 8. Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

### 8.1 Deiliskipulag Árbæjar samþ. 25.10.1966, deiliskipulag raðhúsa í Árbæ/Selási samþ. 2.8.1977, Fylkisvegjar Sundlaugar samþ. 24.4.1990 og ípróttasvæðis Fylkis samþ. 15.2.2007

Hverfisskipulag fyrir Árbær er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegar deiliskipulagsáætlanir í Árbæ eru frá 1966, 1977, 1990 og 2007 en á þeim hefur síðan verið gerðar fjölmargar breytingar (mynd 8.1). Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og síðan birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Í þeim deiliskipulagsáætlunum sem felldar eru úr gildi er að finna heimildir til lóðareigenda um t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum. Þær byggingarheimildir sem koma fram í fyrrgreindum deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, færast óbreyttar í skipulagsskilmála hverfisskipulagsins. Hverfisskipulagið heimilar einnig viðbyggingar umfram það byggingarmagn sem færast á milli skipulagsáætlana. Skoða þarf í hverju tilviki fyrir sig hvort viðbyggingarheimildin sé innan marka þess byggingarmagns sem aðaluppdrættir kveða á um.

Nýting byggingarheimilda sem kveðið er á um í hverfisskipulagi er skilyrt við að úrfærsla sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

Hægt er að skoða áætlanirnar sem falla úr gildi á Skipulagssjá Reykjavíkurborgar:  
<http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>

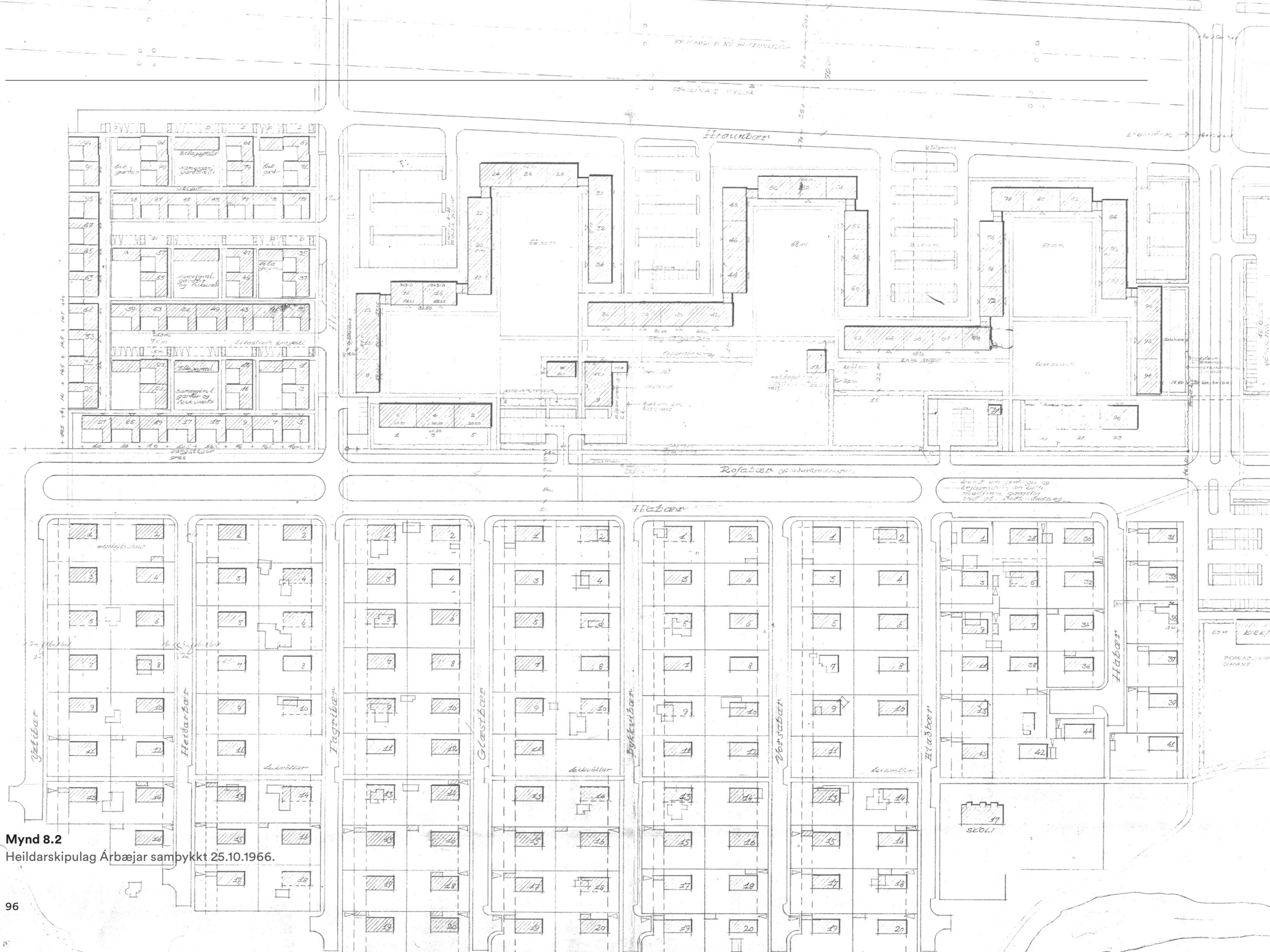
Árbær		25.10.1966
	Bæjarháls, Hraunbær 117	19.3.1996
	Fagribær 2	13.6.2007
	Fagribær 9	29.8.2007
	Fagribær 14	25.1.2006
	Glæsibær 2	26.9.2007
	Hábær 35	17.7.2009
	Heiðarbær 14	22.8.2007
	Hraunbær 51-67	11.1.2006
	Hraunbær 102	7.2.1977
	Hraunbær 102	11.1.1991
	Hraunbær 102 / Rofabær 23	17.5.1994
	Hraunbær 117-123	19.2.2002
	Hraunbær 107-115	18.12.2001
	Hábær 38	28.9.2005
	Hlaðbær 17	19.3.1996
	Hraunbær 103-105	20.3.1990
	Hraunbær 103-105	9.4.1991
	Rofabær 34, Árbæjarskóli	19.3.2009
	Rofabær 32, Árbæjarkirkja	18.9.2008
	Rofabær 39	17.7.1990
Árbær, Selás, raðhús		2.8.1977
	Melbær 30-36	4.7.1995
	Melbær 30-40	4.7.1995
	Skólabær 6	2.3.2006
Fylkisvegur, sundlaug		28.5.1991
	Árbæjarsundlaug	1.2.2007
Íþróttasvæði Fylkis		15.2.2007



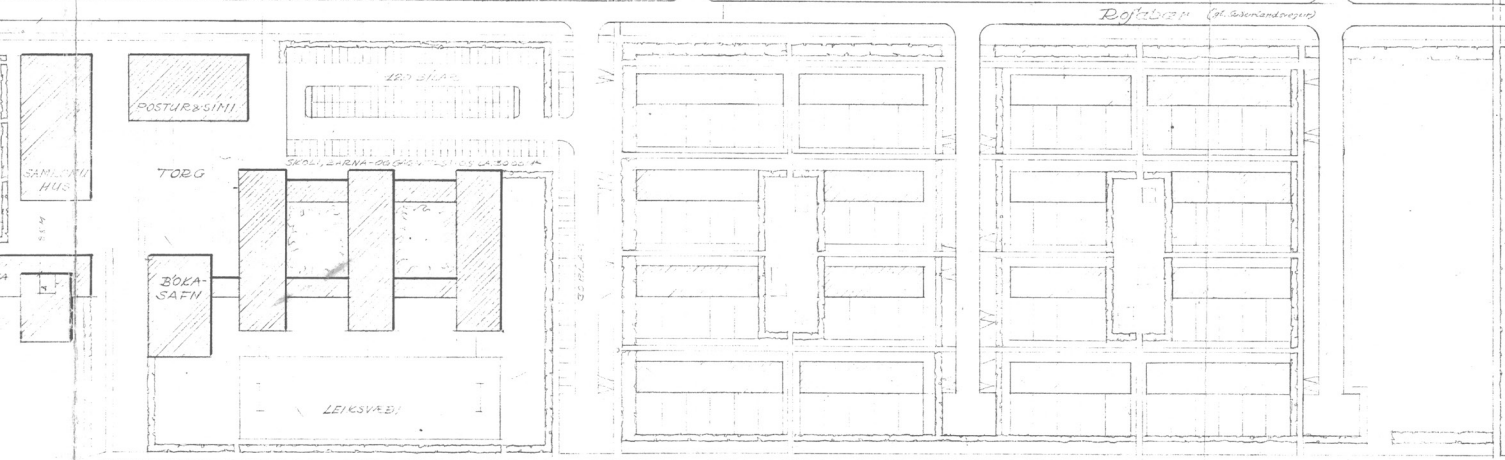
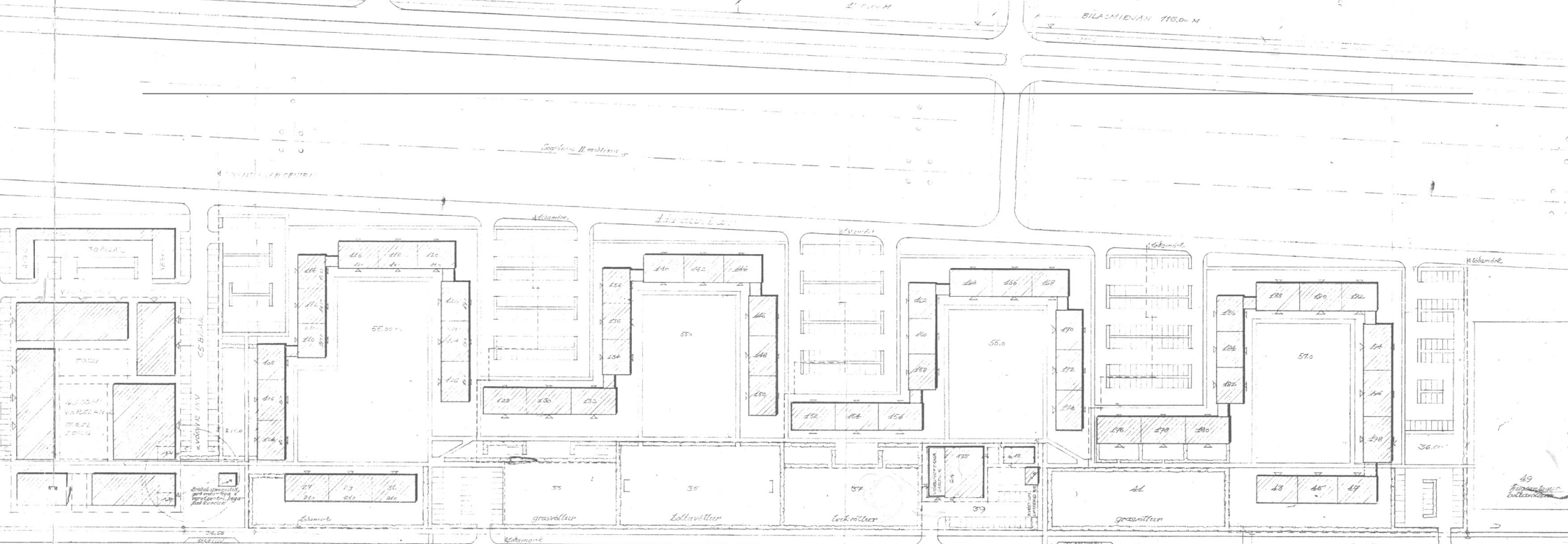
Mynd 8.1

Listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagsáætlunum í Árbæ.

Mynd 8.2  
 Heildarskipulag Árbæjar samþykkt 25.10.1966.





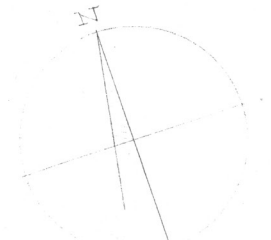


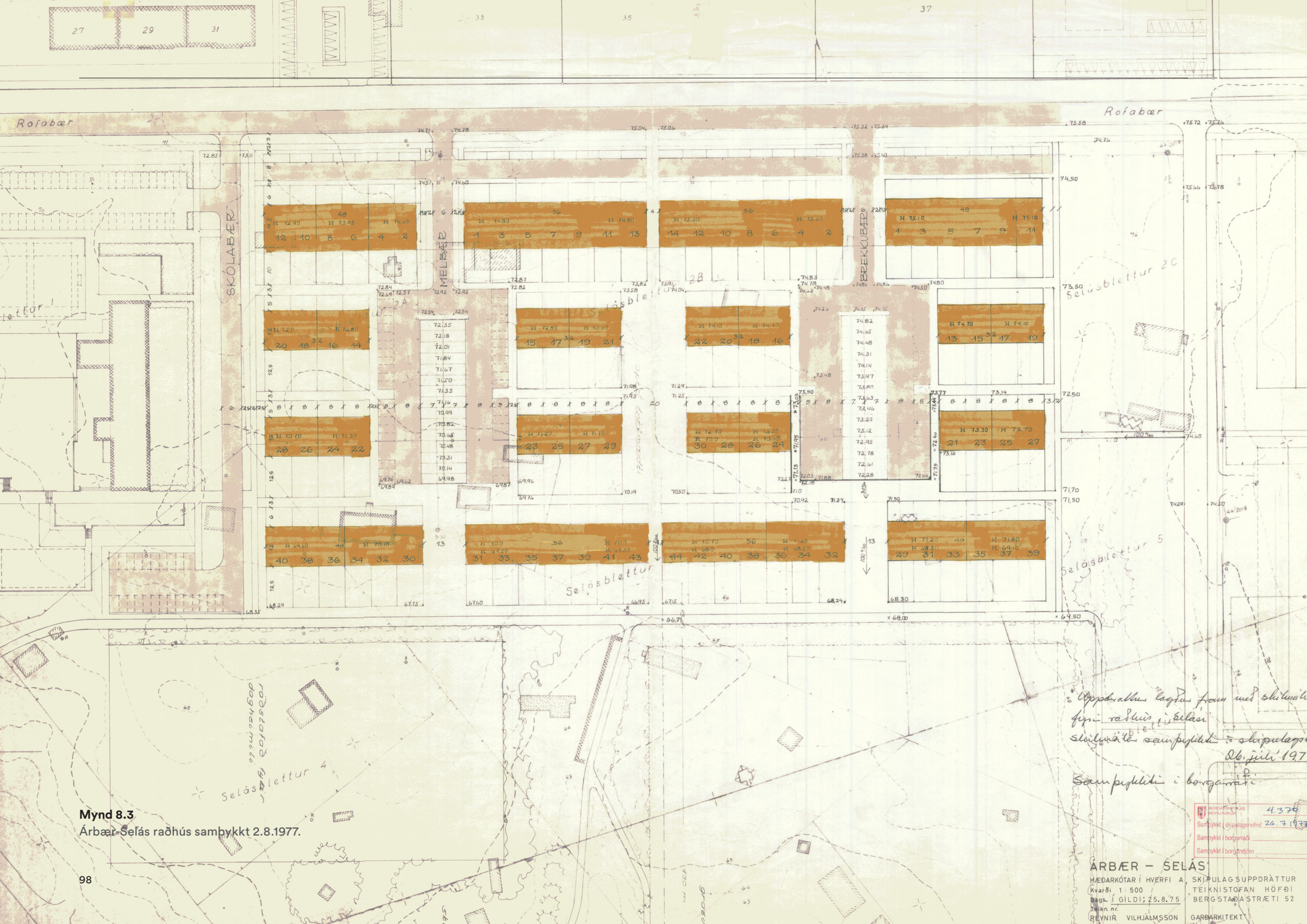
Samþýðishús, Vesturhluti  
 5 hæðir og kjallari : 50 stígakús  
 1381 íbúðir  
 432 bílastæði

Samþýðishús, Austurhluti  
 5 hæðir en kjallari : 54 stígakús  
 398 íbúðir  
 478 bílastæði

Garðhús : 50 garðhús á ca. 140 m<sup>2</sup>  
 Afbjargblettir : 134 einbýlishús á ca. 150 m<sup>2</sup>

Tilvísunir þessi er gerður eftir skýpunum 1:2000  
 samb. í borgarráði 13. u. 1909.  
 Samb. í borgarráði um skýpunum 1:1000  
 Eindríkissáttavertu norðan Refabjar ávætt í garðhúsa  
 ávætt. Samb. í skýpunum 10.8.64, í borgarráði 17.8.64.  
 Samb. í skýpunum 8.2.65, í borgarráði 9.2.65.  
 (30A) Státsetningu verzlana í eyster íslæta fjölkýrshúsa  
 ávætt. Samb. í skýpunum 7.10.66, í borgarráði 25.10.66.





Mynd 8.3  
 Árbaer-Selás radhús samþykkt 2.8.1977.

Selásblettur 20

Selásblettur 5

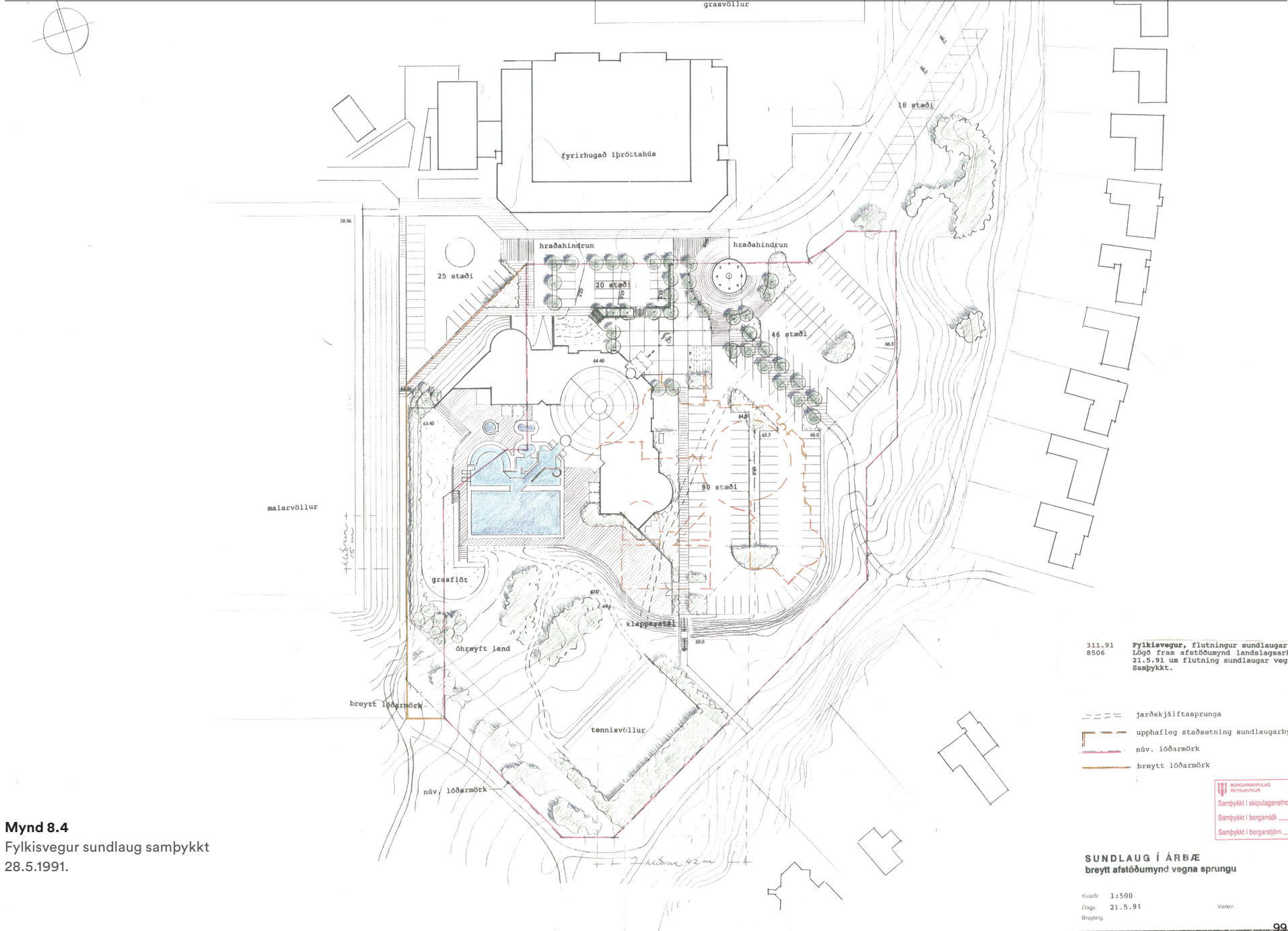
Selásblettur 4

Ágripurinn lagður fram með skilningi  
 fýri ræðis í Selási  
 skilningi samþykkt í skipulagsráði  
 26. júlí 1977

Samþykkt í borgarstjórn

SKIPULAGSFRÁHVAÐUR	4.3.76
Samþykkt í skipulagsráði	26.7.1977
Samþykkt í borgarstjórn	
Samþykkt í borgarstjórn	

ARBÆR - SELÁS  
 HEDARKÓTAR Í HVERFI A SKIPULAGSUPPDRATTUR  
 Kvarði: 1: 500 TEIKNISTOFAN HÖFÐI  
 Hags. í GILDI: 25.8.75 BERGSTADIASTRÆTI 52  
 Teikn. nr. REYNIÐ VILHJÁLMSÓN GARBARKITEKT



311.91  
8506 Fylkisvegur, flutningur sundlaugar  
Lögð fram afstöðumynd landslagsarkitekta dags.  
21.5.91 um flutning sundlaugar vegna sprungu.  
Samþykkt.

- jarðskjálftasprungu
- upphafleg staðsetning sundlaugarbyggingar
- núv. lóðarmörk
- breytt lóðarmörk

BORGARSKIPULAG  
 REYKJAVÍK **f. 43**  
 Samþykkt í skipulagsnefnd **27.5.1991**  
 Samþykkt í borgarstjórn **28.5.1991**  
 Samþykkt í borgarstjórn

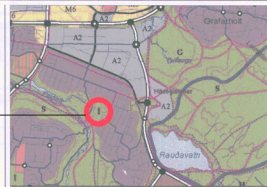
**SUNDLAUG Í ÁRBÆ**  
breytt afstöðumynd vegna sprungu

Kvæði: 1:500  
 Dags: 21.5.91  
 Bryting:

Verkr:  
 Töskil:

**Mynd 8.4**  
Fylkisvegur sundlaug samþykkt  
28.5.1991.

*frjálslegan oru í Miðferr 2 'A.S.*



VFIRLITSMYND

Table with legend for symbols and colors used in the site plan, including building types, boundaries, and specific zoning rules.

Scale and orientation information: Lóð Fylkis, stærð: 4.070 HA, Bláttæli á lóð: 0,27, NHC.



Deliskipulag hefur verið tekið heft með tilliti til samræmi við ákveðið 25 gr. skiplags- og byggingarlögr nr. 12/1997 var.

Teiggen var auglýst frá 21.01.2016 með umfangsmáttarfesti til 31.03.2016.

Auglýsing um þróttatsvæði deiliskipulagsins var á lóð 6021 Björnarselva þann 13.03.2016.



mkv. 1:1000 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

mkv. 1:1000

GILDANDI DEILISKIPULAG

FYLKIR, AÐR E TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI.

Stærðir og mælikæmi deiliskipulagsins. Málsmál deiliskipulagsins er að almenna byggingarlögr og almannaþingi í samræmi við fjórðungs- og fjórðungsdeiliskipulag Fylkis og Almannaþingis 21.01.2009.

Gildandi deiliskipulag Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði" daga 21.09.1990.

Almennt Skilmálar deiliskipulagsins gilda fyrir byggingar Fylkis og fjórðunganna.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Forendur aðbúðarhlúps í aðaldráttum Reykjavíkur 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem fjórðungsdeiliskipulag nota.

Almennt Skilmálar deiliskipulagsins gilda fyrir byggingar Fylkis og fjórðunganna.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

BYGGINGARRETTIR OG SKALMÁLAR. Almennar byggingarlögr og almannaþingi í samræmi við fjórðungs- og fjórðungsdeiliskipulag Fylkis og Almannaþingis 21.01.2009.

Almennt Skilmálar deiliskipulagsins gilda fyrir byggingar Fylkis og fjórðunganna.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

Almennt deiliskipulagsins Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram í deiliskipulagsáttinni, "Staðfang í A-her og Fylkissvæði", daga 21.09.1990.

PRÓTTASVÆÐI FYLKIS TILLAGA. Table with columns for name, address, and date, listing members of the Fylkis Council and their terms.

## 8.2 Yfirlit um skráðar stærðir í fasteignaskrá og LUKR og byggingarheimildir í skipulagi sem fellt er úr gildi

---

Til þess að hagsmunaaðilar geti auðveldlega skoðað eldri byggingarheimildir sem falla úr gildi er hér birt yfirlit yfir byggingarstærð hvernar einustu lóðar í hverfinu, ásamt eldri byggingarheimildum, sbr. eldra skipulag sem fellt er úr gildi.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en heimildir gildandi deiliskipulagáætlana eða síðari breyting kveða á um gilda ónýttar byggingarheimildir áfram auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulaginu.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en gildandi deiliskipulagsáætlanirnar með síðari breytingum, kveða á um gilda aftur á móti samþykktir aðaluppdrættir.

### Mynd 8.5

Deiliskipulag fyrir íþróttasvæði Fylkis samþykkt  
15.2.2007.

Landeigendur	Löðarheiti	Platanúmer löðar (Festaleigunarnúmer)	Bröttáttakamerálflokkur	Motun	Nýtingarhlutfall sbr. gildandi deiliskipulag	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
111260	Brekkuþéttur 1	1969	1952	Íbúðarhúsaáæð	0,98 7.2.12			Brekkuþéttur 1-11, Innbyggður þéttur
111269	Brekkuþéttur 19	1040	1152	Íbúðarhúsaáæð	1,1 7.2.12			Brekkuþéttur 13-19
111274	Brekkuþéttur 19-44	2620	887	Íbúðarhúsaáæð	0,24 7.2.12			Þéttur
111266	Brekkuþéttur 36	1040	1152	Íbúðarhúsaáæð	1,1 7.2.12			Brekkuþéttur 16-22
111259	Brekkuþéttur 2	2296	2141	Íbúðarhúsaáæð	0,93 7.2.12			Brekkuþéttur 3-14, Innbyggður þéttur
111271	Brekkuþéttur 21	1140	679	Íbúðarhúsaáæð	0,99 7.2.12			Brekkuþéttur 21-27
111270	Brekkuþéttur 24	1040	886	Íbúðarhúsaáæð	0,85 7.2.12			Brekkuþéttur 24-30
111279	Brekkuþéttur 29	1808	1475	Íbúðarhúsaáæð	0,91 7.2.12			Brekkuþéttur 29-39
111272	Brekkuþéttur 32	1676	1779	Íbúðarhúsaáæð	0,94 7.2.12			Brekkuþéttur 32-44
111124	Fagríðar 1	648	156	Íbúðarhúsaáæð	0,18 7.2.9		150	
111120	Fagríðar 10	779	206	Íbúðarhúsaáæð	0,26 7.2.9		150	
111129	Fagríðar 11	790	367	Íbúðarhúsaáæð	0,21 7.2.9		150	
111121	Fagríðar 12	781	27	Vífakýpta / þjón.106	0,09 7.2.9		150	
111147	Fagríðar 13	888	369	Íbúðarhúsaáæð	0,19 7.2.9		150	
111144	Fagríðar 14	888	296	Íbúðarhúsaáæð	0,29 7.2.9		150	
111146	Fagríðar 15	651	179	Íbúðarhúsaáæð	0,2 7.2.9		150	
111145	Fagríðar 16	625	386	Íbúðarhúsaáæð	0,22 7.2.9		150	
111149	Fagríðar 17	625	171	Óbyggt land	0,2 7.2.9		150	
111146	Fagríðar 18	651	367	Íbúðarhúsaáæð	0,19 7.2.9		150	
111150	Fagríðar 19	625	345	Íbúðarhúsaáæð	0,17 7.2.9		150	
111136	Fagríðar 1A	690 <Null>		Íbúðarhúsaáæð	<Null> 7.2.9			
111116	Fagríðar 2	699	171	Íbúðarhúsaáæð	0,2 7.2.9		150	
111129	Fagríðar 2A	690 <Null>		Íbúðarhúsaáæð	<Null> 7.2.9			
111125	Fagríðar 3	764	210	Íbúðarhúsaáæð	0,27 7.2.9		150	
111117	Fagríðar 4	634	394	Íbúðarhúsaáæð	0,22 7.2.9		150	
111126	Fagríðar 5	651	389	Íbúðarhúsaáæð	0,21 7.2.9		150	
111116	Fagríðar 6	634	381	Íbúðarhúsaáæð	0,21 7.2.9		150	
111127	Fagríðar 7	634	365	Íbúðarhúsaáæð	0,19 7.2.9		150	
111119	Fagríðar 8	634	381	Íbúðarhúsaáæð	0,21 7.2.9		150	
111126	Fagríðar 9	790	249	Íbúðarhúsaáæð	0,31 7.2.9		150	
111277	Fyllisvegur 6	47910	4231	Vífakýpta og þjón.16	0,09			
111276	Fyllisvegur 9	17011	2994	Vífakýpta og þjón.16	0,17			
219936	Fyllisvegur 9A	89 <Null>		Vífakýpta og þjón.16	<Null>			
111157	Örnabær 1	690	399	Íbúðarhúsaáæð	0,29 7.2.9		150	
111134	Örnabær 30	790	391	Íbúðarhúsaáæð	0,24 7.2.9		150	
111162	Örnabær 11	799	367	Íbúðarhúsaáæð	0,2 7.2.9		150	
111135	Örnabær 12	790	177	Íbúðarhúsaáæð	0,22 7.2.9		150	
111198	Örnabær 19	677	179	Íbúðarhúsaáæð	0,2 7.2.9		150	
111151	Örnabær 34	688	394	Íbúðarhúsaáæð	0,22 7.2.9		150	
111200	Örnabær 15	651	369	Íbúðarhúsaáæð	0,19 7.2.9		150	

111152 Gæaþætur 16	851	210	fb06erh0sa06	0,24	7.2.3	-	150
111201 Gæaþætur 17	781	148	fb06erh0sa06	0,18	7.2.3	-	150
111159 Gæaþætur 18	825	184	fb06erh0sa06	0,22	7.2.3	-	150
111202 Gæaþætur 19	792	224	fb06erh0sa06	0,28	7.2.3	-	150
111189 Gæaþætur 1A	890 <Núll>		fb06erh0sa06	<Núll>	7.2.3	-	150
111150 Gæaþætur 2	846	235	fb06erh0sa06	0,27	7.2.3	-	150
111154 Gæaþætur 20	825	180	fb06erh0sa06	0,21	7.2.3	-	150
111157 Gæaþætur 2A	890 <Núll>		fb06erh0sa06	<Núll>	7.2.3	-	150
111158 Gæaþætur 3	894	181	fb06erh0sa06	0,21	7.2.3	-	150
111151 Gæaþætur 4	764	136	fb06erh0sa06	0,17	7.2.3	-	150
111159 Gæaþætur 5	825	184	fb06erh0sa06	0,22	7.2.3	-	150
111152 Gæaþætur 6	851	175	fb06erh0sa06	0,2	7.2.3	-	150
111180 Gæaþætur 7	818	208	fb06erh0sa06	0,25	7.2.3	-	150
111159 Gæaþætur 8	894	194	fb06erh0sa06	0,23	7.2.3	-	150
111181 Gæaþætur 9	781	200	fb06erh0sa06	0,25	7.2.3	-	150
111259 Hæaþætur 28	720	172	fb06erh0sa06	0,23	7.2.3	-	150
111254 Hæaþætur 30	718	242	fb06erh0sa06	0,33	7.2.3	-	150
111242 Hæaþætur 31	685	219	fb06erh0sa06	0,31	7.2.3	-	150
111255 Hæaþætur 32	720	176	fb06erh0sa06	0,24	7.2.3	-	150
111249 Hæaþætur 33	671	190	fb06erh0sa06	0,28	7.2.3	-	150
111256 Hæaþætur 34	890	174	fb06erh0sa06	0,23	7.2.3	-	150
111244 Hæaþætur 35	718	87	fb06erh0sa06	0,12	7.2.3	-	150
111257 Hæaþætur 36	811	181	fb06erh0sa06	0,22	7.2.3	-	150
111245 Hæaþætur 37	718	222	fb06erh0sa06	0,31	7.2.3	-	150
111259 Hæaþætur 38	735	215	fb06erh0sa06	0,29	7.2.3	-	150
111246 Hæaþætur 39	777	256	fb06erh0sa06	0,32	7.2.3	-	150
111259 Hæaþætur 40	705	191	fb06erh0sa06	0,27	7.2.3	-	150
111247 Hæaþætur 41	3010	248	fb06erh0sa06	0,24	7.2.3	-	150
111240 Hæaþætur 42	891	194	fb06erh0sa06	0,23	7.2.3	-	150
111241 Hæaþætur 44	818	180	fb06erh0sa06	0,22	7.2.3	-	150
111130 Hæaþætur 1	842	42	fb06erh0sa06	0,04	7.2.3	-	150
111106 Hæaþætur 10	825	172	fb06erh0sa06	0,2	7.2.3	-	150
111115 Hæaþætur 11	781	175	fb06erh0sa06	0,22	7.2.3	-	150
111107 Hæaþætur 12	773	175	fb06erh0sa06	0,22	7.2.3	-	150
111141 Hæaþætur 13	808	175	fb06erh0sa06	0,21	7.2.3	-	150
111159 Hæaþætur 14	808	167	fb06erh0sa06	0,2	7.2.3	-	150
111142 Hæaþætur 15	825	176	fb06erh0sa06	0,21	7.2.3	-	150
111140 Hæaþætur 16	818	261	fb06erh0sa06	0,31	7.2.3	-	150
111149 Hæaþætur 17	851	253	fb06erh0sa06	0,29	7.2.3	-	150
111122 Hæaþætur 1A	890 <Núll>		fb06erh0sa06	<Núll>	7.2.3	-	150
111102 Hæaþætur 2	890	180	fb06erh0sa06	0,21	7.2.3	-	150
111109 Hæaþætur 2A	890 <Núll>		fb06erh0sa06	<Núll>	7.2.3	-	150
111111 Hæaþætur 3	894	167	fb06erh0sa06	0,2	7.2.3	-	150
111108 Hæaþætur 4	894	195	fb06erh0sa06	0,23	7.2.3	-	150

111112	Heiðarþætur 5	894	207	Íbúðarhúsaálag	0,24	7.2.3	-	150	
111104	Heiðarþætur 6	894	184	Íbúðarhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111119	Heiðarþætur 7	894	166	Íbúðarhúsaálag	0,19	7.2.3	-	150	
111106	Heiðarþætur 8	825	177	Íbúðarhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111134	Heiðarþætur 9	779	187	Íbúðarhúsaálag	0,24	7.2.3	-	150	
111215	Hlaðþætur 1	716	166	Íbúðarhúsaálag	0,23	7.2.3	-	150	
111196	Hlaðþætur 10	781	169	Íbúðarhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111290	Hlaðþætur 11	795	190	Íbúðarhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111196	Hlaðþætur 12	798 <Null>	Leikvöllur/Spennistö	<Null>	7.2.3	-	-	150	Spennistöð, leikvöllur
111291	Hlaðþætur 13	705	232	Íbúðarhúsaálag	0,32	7.2.3	-	150	
111219	Hlaðþætur 14	825	178	Íbúðarhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111292	Hlaðþætur 15	667	197	Íbúðarhúsaálag	0,29	7.2.3	-	150	
111220	Hlaðþætur 16	894	246	Íbúðarhúsaálag	0,29	7.2.3	-	150	
111214	Hlaðþætur 17	2910	474	Víðskipta / Þjón.álag	0,16	7.2.3	-	150	Leikvöllur
111221	Hlaðþætur 18	842	178	Óbyggt land	0,21	7.2.3	-	150	
111191	Hlaðþætur 2	894	257	Íbúðarhúsaálag	0,3	7.2.3	-	150	
111222	Hlaðþætur 20	842	171	Íbúðarhúsaálag	0,2	7.2.3	-	150	
111198	Hlaðþætur 2A	690 <Null>	Íbúðarhúsaálag	<Null>	7.2.3	-	-	150	Næst Rófa bæ
111216	Hlaðþætur 3	640	175	Íbúðarhúsaálag	0,27	7.2.3	-	150	
111192	Hlaðþætur 4	816	215	Íbúðarhúsaálag	0,26	7.2.3	-	150	
111217	Hlaðþætur 5	798	184	Íbúðarhúsaálag	0,23	7.2.3	-	150	
111199	Hlaðþætur 6	825	188	Íbúðarhúsaálag	0,22	7.2.3	-	150	
111228	Hlaðþætur 7	768	169	Íbúðarhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111194	Hlaðþætur 8	851	185	Íbúðarhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111229	Hlaðþætur 9	610	188	Íbúðarhúsaálag	0,3	7.2.3	-	150	
113071	Hraunþætur 1	3806	1167	Íbúðarhúsaálag	0,31	7.2.2	-	-	Hraunþætur 1-15 9*150+9 bískórar
113065	Hraunþætur 101	460	119	Víðskipta og Þjón.álag	0,25	7.2.1	-	-	
113081	Hraunþætur 102A	17478	30100	Víðskipta og Þjón.álag	0,57	7.2.6	-	-	
113086	Hraunþætur 109	7329	5286	Íbúðarhúsaálag	0,7	7.2.1	0,72	-	109 - 105
225298	Hraunþætur 109A	3359 <Null>	Íbúðarhúsaálag	<Null>	7.2.1	-	1,7	-	
178788	Hraunþætur 107	6876	2778	Íbúðarhúsaálag	0,4	7.2.5	0,3	-	Eldvirkbyggingar
194796	Hraunþætur 109-308A	4672	2918	Íbúðarhúsaálag	0,49	7.2.5	0,6	-	Garðakleifar leyfðir vörur raðvörð
198955	Hraunþætur 111-111A	4698	2672	Íbúðarhúsaálag	0,56	7.2.5	0,6	-	Garðakleifar leyfðir vörur raðvörð
113079	Hraunþætur 113	3358	505	Víðskipta og Þjón.álag	0,14	7.2.6	0,2	-	
212998	Hraunþætur 115	9831	2622	Víðskipta og Þjón.álag	0,44	7.2.6	0,45	-	
175709	Hraunþætur 117	2920	467	Víðskipta og Þjón.álag	0,2	7.2.7	0,19	-	
188974	Hraunþætur 119	2971	1944	Víðskipta og Þjón.álag	0,45	7.2.7	0,4	-	
189570	Hraunþætur 121	4290	3445	Víðskipta og Þjón.álag	0,34	7.2.7	0,4	-	
189576	Hraunþætur 123	3477	1138	Víðskipta og Þjón.álag	0,32	7.2.7	0,4	-	
113084	Hraunþætur 128	19484	8891	Íbúðarhúsaálag	0,57	7.2.11	-	-	
176342	Hraunþætur 131	3016	1362	Bískórarálag	0,45	7.2.11	-	-	
113087	Hraunþætur 152	14889	8938	Íbúðarhúsaálag	0,59	7.2.11	-	-	
113072	Hraunþætur 17	4085	1989	Íbúðarhúsaálag	0,34	7.2.2	-	-	Hraunþætur 17-33 9*150+9 bískórar
113074	Hraunþætur 2	29824	16404	Íbúðarhúsaálag	0,63	7.2.4	-	-	Hraunþætur 2-34



111069 Hraunbær 35	3672	1322 Íbúðernáskrá	0,36 7.2.2	-	-	Hraunbær 35-49	8 x150+8 bískórn
111073 Hraunbær 36	16734	12556 Íbúðernáskrá	0,75 7.2.4	-	-	Hraunbær 36-60	
111070 Hraunbær 51	3924	3465 Íbúðernáskrá	0,37 7.2.2	-	-	Hraunbær 51-67	9*150+9 bískórn
111079 Hraunbær 62	29876	35049 Íbúðernáskrá	0,75 7.2.4	-	-	Hraunbær 63-100	
111067 Hraunbær 68	3672	1324 Íbúðernáskrá	0,36 7.2.2	-	-	Hraunbær 69-83	8 x150+8 bískórn
111068 Hraunbær 85	3735	1268 Íbúðernáskrá	0,35 7.2.2	-	-	Hraunbær 85-99	9*150+7 bískórn
111298 Meibær 1	2296	1775 Íbúðernáskrá	0,77 7.2.12	-	-	Meibær 1-13, Innbýggður bískórn	
111261 Meibær 14	3040	925 Íbúðernáskrá	0,86 7.2.12	-	-	Meibær 14-20	Bískórn
111267 Meibær 14-43	2820	695 Bískórnáskrá	0,24 7.2.12	-	-	Meibær 15-21	
111262 Meibær 15	3040	1153 Íbúðernáskrá	1,1 7.2.12	-	-	Meibær 2-12, Innbýggður bískórn	
111257 Meibær 2	3968	3609 Íbúðernáskrá	0,81 7.2.12	-	-	Meibær 22-28	
111269 Meibær 22	3040	676 Íbúðernáskrá	0,65 7.2.12	-	-	Meibær 25-29	
111264 Meibær 25	3040	3019 Íbúðernáskrá	0,97 7.2.12	-	-	Meibær 30-40	
111265 Meibær 30	1758	3062 Íbúðernáskrá	0,61 7.2.12	-	-	Meibær 31-43	
111266 Meibær 31	3876	1795 Íbúðernáskrá	0,95 7.2.12	-	-		
220267 Rotabær 53	53	16 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,35	-	-		
111077 Rotabær 11	40	32 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,6	-	-		
111078 Rotabær 13-15	0 <#u>	Vísiskipta / Þjón.Íð	0 7.2.4	-	-	Eldart	
111080 Rotabær 17	35	27 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,77 7.2.4	-	-	Spennískrá	
111082 Rotabær 23*	998 <#u>	Bískrá	<#u>	-	-		
111089 Rotabær 27	20021	30735 Íbúðernáskrá	0,53	-	-		
111254 Rotabær 30	5438	3462 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,27	-	-		
111259 Rotabær 30-32	2864 <#u>	Bískrá	<#u>	-	-		
111255 Rotabær 32	5481	999 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,18	-	-		
111085 Rotabær 33	3627 <#u>	Opð.ásvæði	<#u>	-	-		
111256 Rotabær 34	17560	8865 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,5	-	-		
111086 Rotabær 35	3187 <#u>	Lóð	<#u>	-	-		
111088 Rotabær 37	746 <#u>	Opð.ásvæði	<#u>	-	-		
111089 Rotabær 39	3444	992 Vísiskipta / Þjón.Íð	0,28	-	-		
111091 Rotabær 41	0 <#u>	Opð.ásvæði	0	-	-		
111090 Rotabær 43	19577	11242 Íbúðernáskrá	0,57	-	-		
111076 Rotabær 7	2173	785 Vísiskipta / Þjón.Íð	0,36 7.2.4	-	-	Rotabær 7-9	
111276 Skólabær 6	5580	784 Vísiskipta og Þjón.Íð	0,14	-	-		
111275 Skólabær 6 Bl.	720 <#u>	Bískrá	<#u>	-	-		
111185 Versabær 1	890	321 Íbúðernáskrá	0,36 7.2.3	-	-	150	
111181 Versabær 30	792	178 Íbúðernáskrá	0,22 7.2.3	-	-	150	
111190 Versabær 11	798	226 Íbúðernáskrá	0,28 7.2.3	-	-	150	
111182 Versabær 12	790	175 Íbúðernáskrá	0,21 7.2.3	-	-	150	
111215 Versabær 13	825	393 Íbúðernáskrá	0,4 7.2.3	-	-	150	
111211 Versabær 14	825	177 Íbúðernáskrá	0,21 7.2.3	-	-	150	
111216 Versabær 15	894	205 Íbúðernáskrá	0,24 7.2.3	-	-	150	
111212 Versabær 16	894	178 Íbúðernáskrá	0,21 7.2.3	-	-	150	
111217 Versabær 17	842	196 Íbúðernáskrá	0,23 7.2.3	-	-	150	
111219 Versabær 18	894	178 Íbúðernáskrá	0,21 7.2.3	-	-	150	

111218 Versabær 19	784	198	Íbúðerhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111197 Versabær 1A	890 <Null>		Íbúðerhúsaálag	<Null>	7.2.3	-	150	Næst Rofa bet
111177 Versabær 2	821	198	Íbúðerhúsaálag	0,22	7.2.3	-	150	
111214 Versabær 20	880	212	Íbúðerhúsaálag	0,24	7.2.3	-	150	
111184 Versabær 2A	890 <Null>		Íbúðerhúsaálag	<Null>	7.2.3	-	150	Næst Rofa bet
111186 Versabær 3	818	195	Íbúðerhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111178 Versabær 4	818	178	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111187 Versabær 5	825	192	Íbúðerhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111179 Versabær 6	894	178	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111188 Versabær 7	851	81	Íbúðerhúsaálag	0,09	7.2.3	-	150	
111180 Versabær 8	841	178	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111189 Versabær 9	781	219	Íbúðerhúsaálag	0,28	7.2.3	-	150	
111096 Ystibær 1	890	265	Íbúðerhúsaálag	0,31	7.2.3	-	150	
111101 Ystibær 11	790	182	Íbúðerhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111138 Ystibær 13	790	207	Íbúðerhúsaálag	0,26	7.2.3	-	150	
111108 Ystibær 1A	890 <Null>		Íbúðerhúsaálag	<Null>	7.2.3	-	150	Næst Rofa bet
111097 Ystibær 3	894	178	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111098 Ystibær 5	894	301	Íbúðerhúsaálag	0,36	7.2.3	-	150	
111099 Ystibær 7	825	168	Íbúðerhúsaálag	0,2	7.2.3	-	150	
111100 Ystibær 9	825	170	Íbúðerhúsaálag	0,2	7.2.3	-	150	
111171 Þykkvibær 1	821	146	Íbúðerhúsaálag	0,17	7.2.3	-	150	
111167 Þykkvibær 20	877	147	Íbúðerhúsaálag	0,18	7.2.3	-	150	
111176 Þykkvibær 11	790	158	Íbúðerhúsaálag	0,19	7.2.3	-	150	
111188 Þykkvibær 12	703 <Null>		Viðskipta / þjón.íðð	<Null>	7.2.3	-	150	Leifswedli
111207 Þykkvibær 19	825	220	Íbúðerhúsaálag	0,26	7.2.3	-	150	
111208 Þykkvibær 14	877	209	Íbúðerhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111208 Þykkvibær 15	894	197	Íbúðerhúsaálag	0,25	7.2.3	-	150	
111204 Þykkvibær 16	851	237	Íbúðerhúsaálag	0,27	7.2.3	-	150	
111209 Þykkvibær 17	894	177	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111205 Þykkvibær 18	781	175	Íbúðerhúsaálag	0,22	7.2.3	-	150	
111210 Þykkvibær 19	801	175	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111189 Þykkvibær 1A	890 <Null>		Íbúðerhúsaálag	<Null>	7.2.3	-	150	Næst Rofa bet
111188 Þykkvibær 2	851	181	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111206 Þykkvibær 20	851	168	Íbúðerhúsaálag	0,19	7.2.3	-	150	
111155 Þykkvibær 21	3300	91	Íbúðerhúsaálag	0,02	7.2.3	-	150	
111170 Þykkvibær 2A	890 <Null>		Íbúðerhúsaálag	<Null>	7.2.3	-	150	Næst Rofa bet
111172 Þykkvibær 3	818	187	Íbúðerhúsaálag	0,22	7.2.3	-	150	
111184 Þykkvibær 4	818	177	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111179 Þykkvibær 5	894	114	Íbúðerhúsaálag	0,15	7.2.3	-	150	
111185 Þykkvibær 6	825	205	Íbúðerhúsaálag	0,24	7.2.3	-	150	
111174 Þykkvibær 7	877	188	Íbúðerhúsaálag	0,21	7.2.3	-	150	
111186 Þykkvibær 8	818	275	Íbúðerhúsaálag	0,35	7.2.3	-	150	
111175 Þykkvibær 9	735	185	Íbúðerhúsaálag	0,24	7.2.3	-	150	


































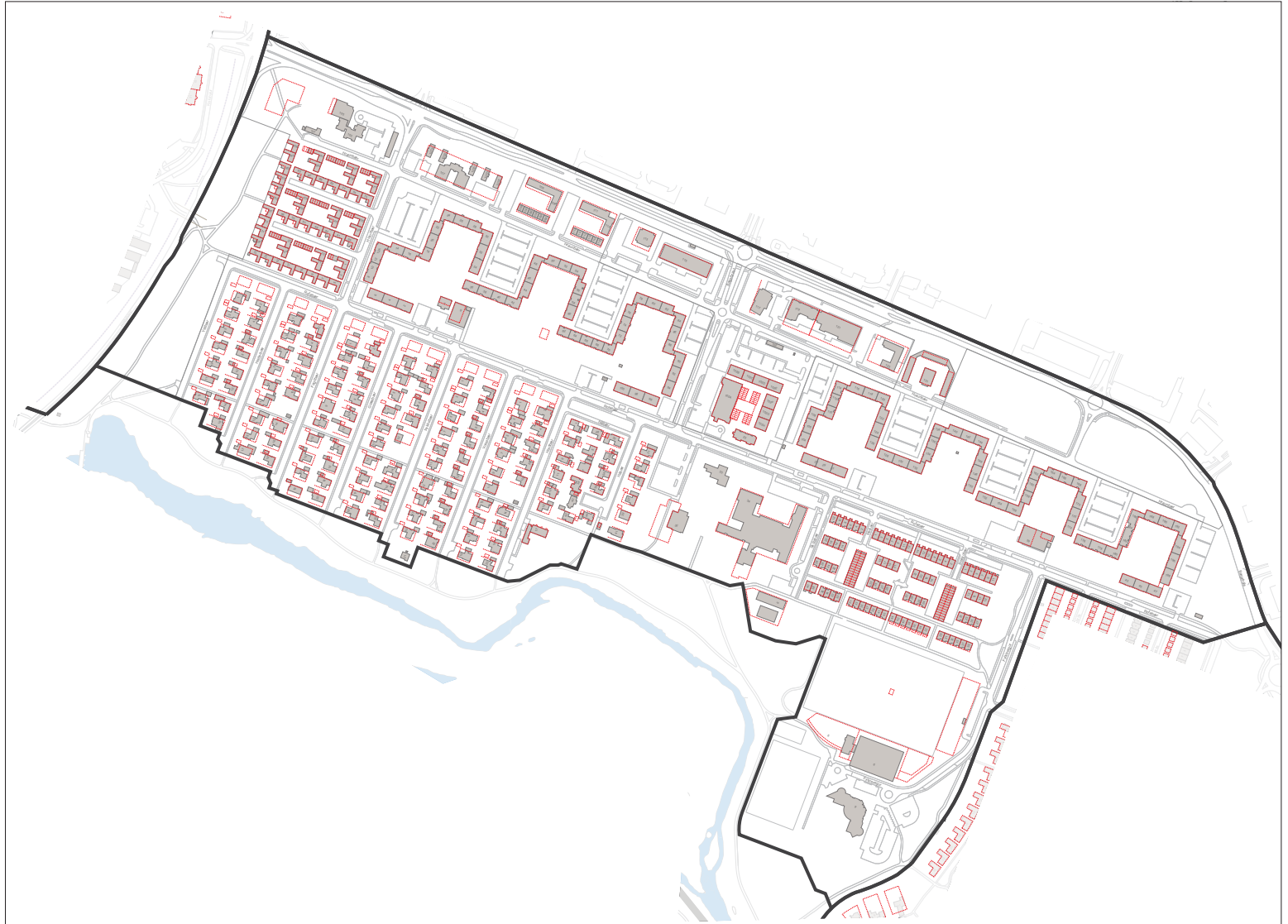
### 8.3 Eldri byggingarreitir í Árbæ

---

Í þessum kafla eru sýndir eldri byggingarreitir sem falla úr gildi við samþykkt hverfisskipulagsins en í hverfisskipulagi eru teiknaðir nýir rúmir byggingarreitir um flest hús innan hverfisins. Tilgangurinn er að afmarka það svæði þar sem heimilt er að reisa mögulegar viðbyggingar, ásamt því að afmarka hvar stakstæðar byggingar á borð við skúra og garðhýsi megi rísa. Athuga ber að afmörkun byggingarreits jafngildir ekki sjálfkrafa nýjum byggingarheimildum og nauðsynlegt er að kynna sér vel bók II og viðeigandi skilmálaeiningu til að fá upplýsingar um hvort og hversu mikið heimilað byggingarmagn er.

### Skýringar

-  Afmörkun hverfis
-  Afmörkun skilmálaeininga
-  Hús / byggingar
-  Íbúðarbyggð
-  Miðsvæði
-  Samfélagsþjónusta
-  Verslun og þjónusta
-  Íþróttasvæði
-  Ekki hluti af hverfisskipulagi
-  Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
-  Grænt svæði: Gróður við götur/ými og önnur óskilgreind græn svæði
-  Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
-  Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
-  Götur
-  Borgargötur (aðalgötur)
-  Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
-  Gangstéttir / göngustígar
-  Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
-  Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
-  Núverandi göngubrú/undirgöng
-  Bætt göngubrú/undirgöng
-  Ný göngubrú/undirgöng
-  Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
-  Byggingarreitur
-  Sérstakur byggingarreitur, sjá skilmálatöflu
-  Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
-  Deilíbílar (leiðbeinandi lega)
-  Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
-  Náttúrusérkenni
-  Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
-  Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
-  Kvæðir (sjá nánar í bók 2)









Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík