

Bók 2

Árbær

Skipulagsskilmálar







ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskeytingar*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *ljósmyndir*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *Umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMPYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í _____
_____ þann _____ 20__.

og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann
_____ 20__.

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar

7.2 Árbær: Bók II

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

Hverfisskipulagsuppdættir

Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.

Stofnlagnir Veitna merktar inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.

Kyrriát svæði merkt inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.

Þéttingarreitur við Birtingakvísl 3-9 tekinn út af uppdætti í 7.1 Ártúnsholti

Breytingar á skilmálum þvert á einingar:

Helstu áherslur

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

Starfsemi

Bætt við ákvæði um að afla skuli viðeigandi leyfa fyrir leyfisskyldri starfsemi.

Bætt við umfjöllun um starfsemi í íbúðarhúsi.

Ekki lengur talað um sértæk búsetuúrræði heldur húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna.

Fjölgun íbúða	<p>Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.</p> <p>Bætt við ákvæði um samráð við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.</p> <p>Viðbótarbyggingarheimildir</p> <p>Bætt við ákvæði um skuggavarp.</p>
Svalir og svalalokanir	<p>Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.</p>
Þakgerð og frágangur þaks	<p>Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.</p>
Kjallari	<p>Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.</p>
Niðurrif	<p>Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.</p>
Ósamþykktar framkvæmdir	<p>Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.</p>
Útfærsla lóða	<p>Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.</p>
Borgarbúskapur	<p>Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hænsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hænsnahald í Reykjavík.</p>
Hljóðvist	<p>Skilmáli fluttur úr yfirlöknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR</p>
Loftgæði	<p>Skilmáli fluttur úr yfirlöknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.</p>

Meðhöndlun úrgangs	<p>Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir.</p> <p>Tekið út ákvæði um að þar sem aðgengi sorphirðu og íbúa að ílátum undir úrgang sé slakt geti lóðarhafar óskað eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir.</p> <p>Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpíláta við sérbýli.</p> <p>Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir sem Rvk hefur gefið út.</p> <p>Umfjöllun um úrgangslausrir á borgarlandi tekin úr sérstökum undirkafla og færð undir almenn ákvæði.</p>
Blágrænar ofanvatnslausrir	<p>Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.</p>
Fornleifar	<p>Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.</p>
Almenningssamgöngur	<p>Nýr skilmálaliður. (Á EFTIR AÐ SETJA INN SNIÐMÁT Í SKILMÁLAEININGAR)</p>
Bílastæði og innkeyrslur	<p>Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum. (Á EFTIR AÐ KOMA INN TÖFLUM)</p> <p>Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.</p>

7.2 Árbær - Aðrar skilmálabreytingar

Skilmálaeining 7.2.3

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

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

Skilmálaeining 7.2.6

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

Skilmálaeining 7.2.9

Viðbótarbyggingarheimildir Bætt við umfjöllun um hverfisvernd Árbæjarkirkju.

Almenningsrými Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Hljóðvist Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Verndarákvæði Ákvæði um hverfisvernd Árbæjarkirkju bætt við skilmálatexta.

Skilmálaeining 7.2.15

Um skilmálaeiningu Skilmálaeining tekin úr hverfisskipulagi. Skilmálum breytt.

Efnisyfirlit

KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

6

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

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

Yfirlit

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

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

Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags se0m fellt er úr gildi.

Yfirfærslum á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi.

Nýjum skilmálum sem byggja á stefnu og áherslum um vistvæn og sjálfbær hverfi sbr; kafla 5 í bók I.

Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á eru að finna aftast í hverjum kafla um skilmálaeiningar. Ítarlegar upplýsingar um eldra deiliskipulag og yfirfærðar heimildir er að finna í kafla 8 í I, *Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu*.



Mynd 1

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir 7.2 Árbæ.

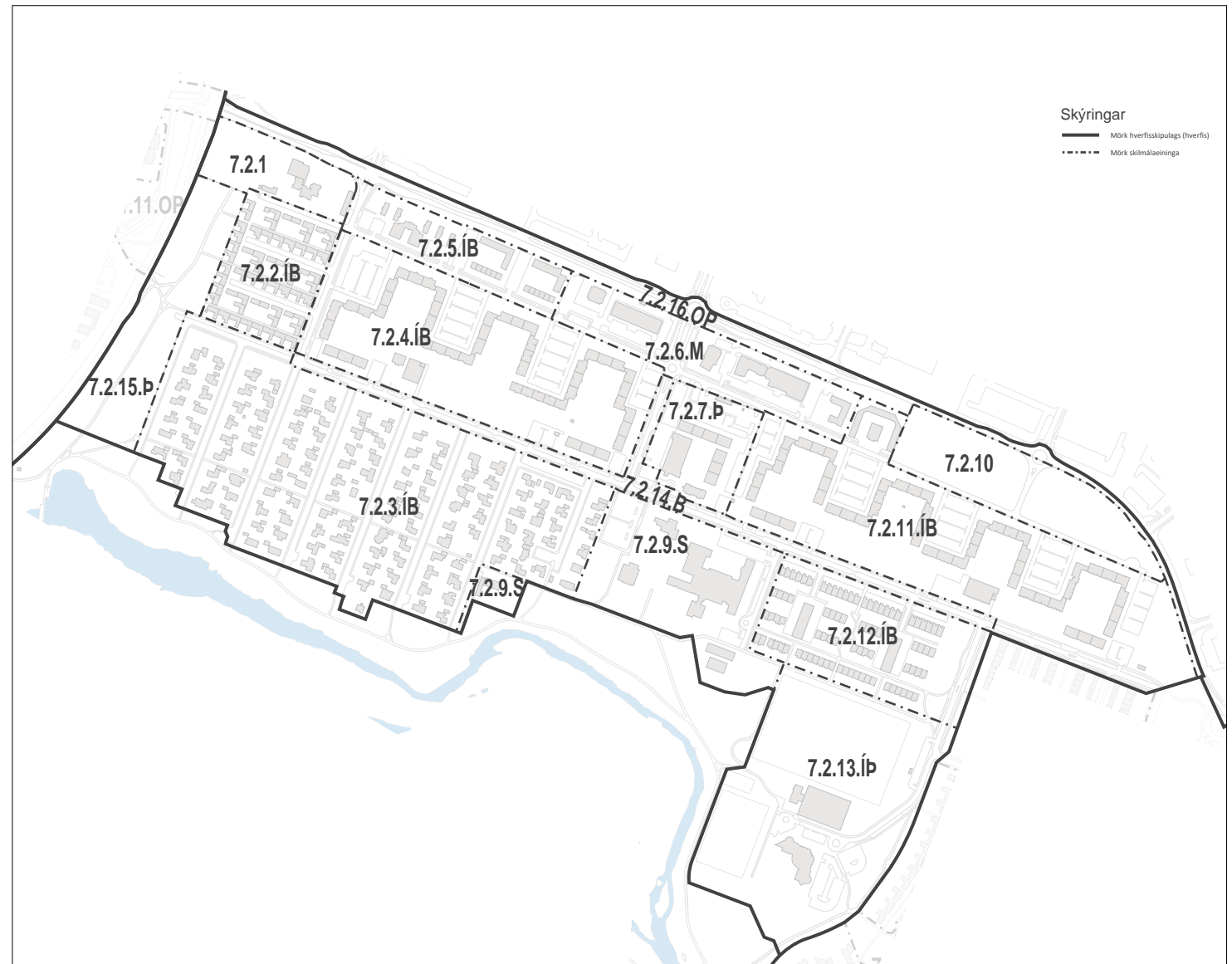
Skilmálaeiningar í Árbæ

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

skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

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

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

**Mynd 2**

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

Flokkun á skilmálum í Árbæ

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:

SAMFÉLAG

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

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

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

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

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast bæði í bók I og II og á hverfisskipulagsupprætti.

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

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



7.2.1

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.1

Hraunbær 101, 103, 105

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.1 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur.

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

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eru í gildi:

[Hraunbær 103–105. samþykkt 18.5.2017](#)

[Hraunbær 103–105. samþykkt 1.10.2015](#)

[Hraunbær 103–105. samþykkt 9.4.1991](#)

[Hraunbær 103–105. samþykkt 20.3.1990](#)

Uppbygging á svæðinu hófst á miðju ári 2018.

Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið má fella deiliskipulagsáætlanir úr gildi og sameina þær hverfisskipulagi Árbæjar 7.2. Byggðin verður þá hluti af skilmálaeiningu 7.2.1.

Skilmálaeining-7.2.1

Lofmynd sem sýnir hvar 7.2.1 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.1



Skilmálaeining-7.2.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.1. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósivist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar



7.2.2

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Hraunbær 1–99 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.

Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.2

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.2 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.2



Skilmálaeining-7.2.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.2. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi
Húsagerðir
Verslun og þjónusta
Fjölgun íbúða
Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir
Viðbótarbyggingarheimildir
Nýbyggingar
Aðrar byggingar á lóð
Byggingarreitir og gjöld
Svalir og svalalokanir
Þakgerð og frágangur þaks
Útlitsbreytingar og viðhald
Kjallari
Niðurrif
Tækniþúnaður
Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk
Útfærsla lóða
Almenningsskými
Borgarbúskapur
Ljósvist
Hljóðvist
Loftgæði
Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs
Rafhleðslustæði
Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir
Verndarákvæði
Fornleifar
Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur
Samgöngustefna
Götur, stígar og gangstéttir
Bílastæði og innkeyrslur
Sameiginleg bílageymsla
Hjólástæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir
Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

Sérbylishús.

Aukaíbúðir ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í

yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Hraunbær 13, 15	æ 1, 1	186 m ²	186 m ²	G1,2,4	117,4 m ²	157 m ²	30 m ²
Hraunbær 13, 17	æ 1, 3	186 m ²	186 m ²	G1,2,4	115,2 m ²	155 m ²	32 m ²
Hraunbær 19, 21	æ 21, 17	186 m ²	186 m ²	G1,2,4	116,2 m ²	158 m ²	28 m ²
Hraunbær 51	unbær 23, 17	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	159 m ²	17 m ²
Hraunbær 53, 51	æ 25	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	173 m ²	13 m ²
Hraunbær 51, 55	æ 25, 27	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	160 m ²	26 m ²
Hraunbær 57, 51	æ 25, 29	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	178 m ²	8 m ²
Hraunbær 59	unbær 25, 31	186 m ²	186 m ²	C	117,2 m ²	170 m ²	14 m ²
Hraunbær 11, 17	æ 25, 33	186 m ²	186 m ²	G1,2,4	116,2 m ²	172 m ²	14 m ²
Hraunbær 59, 61	æ 35	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	155 m ²	31 m ²
Hraunbær 59, 63	æ 35, 37	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	153 m ²	33 m ²
Hraunbær 59, 65	æ 35, 39	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	196 m ²	-10 m ²
Hraunbær 59, 67	æ 1, 5	186 m ²	186 m ²	C	116,2 m ²	168 m ²	24 m ²
Hraunbær 69	unbær 35, 41	186 m ²	186 m ²	G1,2,4	116,2 m ²	164 m ²	22 m ²
Hraunbær 69, 71	æ 43	186 m ²	186 m ²	G1,2,4	116,2 m ²	161 m ²	25 m ²

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Hraunbær 69, 73	186 m ²	C	H1,2,4	178 m ²	8 m ²
Hraunbær 69, 75	186 m ²	C	H1,2,4	169 m ²	17 m ²
Hraunbær 77	186 m ²	C	H1,2,4	170 m ²	16 m ²
Hraunbær 77, 79	186 m ²	C	H1,2,4	153 m ²	33 m ²
Hraunbær 9, 9	186 m ²	C	H1,2,4	161 m ²	25 m ²
Hraunbær 77, 81	186 m ²	C	H1,2,4	183 m ²	3 m ²
Hraunbær 83, 77	186 m ²	C	H1,2,4	164 m ²	22 m ²
Hraunbær 85	186 m ²	C		164 m ²	22 m ²
Hraunbær 87, 85	186 m ²	C		162 m ²	24 m ²
Hraunbær 85, 89	186 m ²	C		187 m ²	-1 m ²
Hraunbær 91, 85	186 m ²	C		156 m ²	30 m ²
Hraunbær 93	186 m ²	C		165 m ²	21 m ²
Hraunbær 93, 95	186 m ²	C		173 m ²	13 m ²
Hraunbær 97	186 m ²	C		133 m ²	53 m ²
Hraunbær 93, 99	186 m ²	C		159 m ²	27 m ²
Hraunbær 11, 9	186 m ²	C	H1,2,4	153 m ²	33 m ²
Hraunbær 13, 9	186 m ²	C	H1,2,4	155 m ²	31 m ²
Hraunbær 15, 9	186 m ²	C	H1,2,4	164 m ²	22 m ²
Hraunbær 17	186 m ²	C	H1,2,4	203 m ²	-17 m ²
Hraunbær 19, 17	186 m ²	C	H1,2,4	161 m ²	25 m ²

Útskýring C

Hraunbær 1-99

Einnar hæðar einbýlishús með bílgeymslum

Grunnflötur húss 150 m²

Bílgeymsla 20 m²

Garðstofa/skáli utan byggingarreits 16 m²

Hámarksbyggingarmagn lóðar 186 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara.

ÞAKGERÐ

Þak skal vera flatt og halli eigi meiri en 1:20.

ANNÐ

Húsameistarar/lóðarhafar skulu sjá um að uppdrættir samliggjandi húsa séu samræmdir.

Garðstofur skulu vera í suðvesturverk/horni húsanna og má hæð þeirra ekki vera meiri en hússins. Leitast skal við að fella garðsstofu vel að núverandi húsum.

Hverju húsi fylgir ákveðinn byggingarreitur. Óheimilt er að setja op á vegg, er liggja á mörkum nágretta byggingarreits.

Í hverjum byggingarreit er sér garður. Skulu garðar, að svo miklu leyti, sem þeir ekki afmarkast af húsum, afmarkast með girðingum. Girðingar þessar skal sýna á uppdrætti til byggingarnefndar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Sjá leiðbeiningar :

[serbyli](#)

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar



Stærð lóðar í m²



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarhlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

Heiti lóðar



Hraunbær 69	3672 m ²	1324 m ²	0.36	0 m ²	199 m ²	0.41	1523 m ²
Hraunbær 85	3735 m ²	1299 m ²	0.34	0 m ²	195 m ²	0.39	1494 m ²
Hraunbær 35	3672 m ²	1322 m ²	0.36	0 m ²	198 m ²	0.41	1520 m ²
Hraunbær 51	3924 m ²	1465 m ²	0.37	0 m ²	220 m ²	0.42	1685 m ²
Hraunbær 1	3808 m ²	1270 m ²	0.33	0 m ²	191 m ²	0.38	1461 m ²
Hraunbær 17	4095 m ²	1546 m ²	0.37	0 m ²	232 m ²	0.43	1778 m ²

Heiti lóðar



8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á

sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

[serbyli](#)

11. Svalir og svalalokanir

Á ekki við.

12. Þakgerð og frágangur þaks

Kvistir eru ekki heimilaðir.

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

Þakgerð er valmapök með þykkum þakkanti sem rammar inn ásýnd byggðarinnar og bílskúranna.

Þakhalli er 1:20 á aðalbyggingum og bílskúrum.

Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi.

Þakefni og frágangur þaks skal samræma milli raðhúsaeyninga.

Heimilt er að loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefna hámarkshæð á þakfleti.

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgún-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð

með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósivist

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera

dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljósvist](#)

23. Hljóðvist

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarstýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

24. Loftgæði

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

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Loftmengun innan skilmálaeiningarinnar kemur einkum frá Höfðabakka.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RÁÐ- OG PARHÚS

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

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbyli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mælibleðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Hraunbær 69	8	13	21
Hraunbær 85	6	9	15
Hraunbær 35	8	13	21
Hraunbær 51	9	6	15
Hraunbær 1	8	13	21
Hraunbær 17	9	6	15

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir

byggingarreitir koma til nýtingar.

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

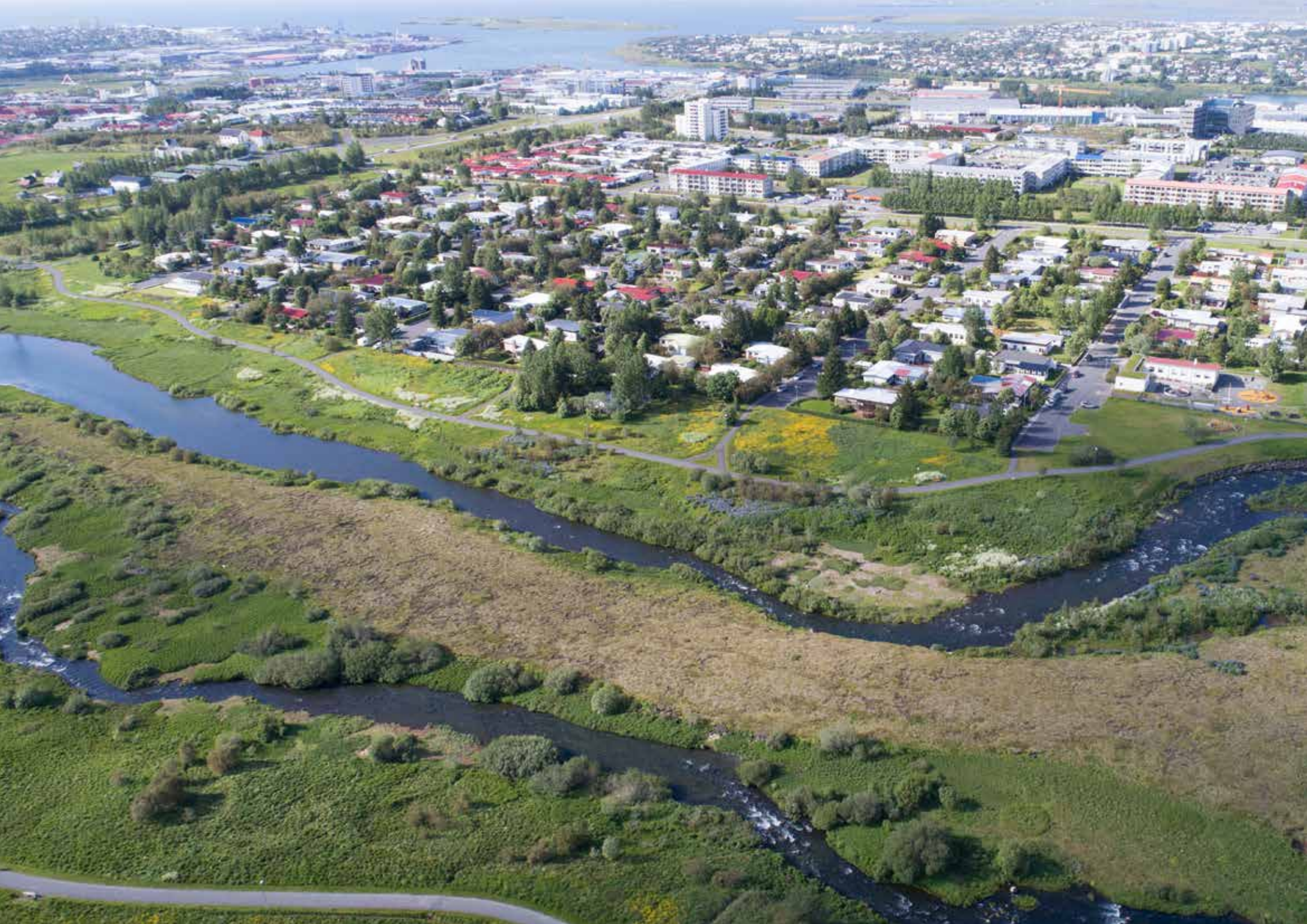
Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 26.3.1965

Hraunbær 1–99 oddatölur, samþykkt 17.8.1964

Hraunbær 85–99, samþykkt 19.10.2016

Hraunbær 1–99, samþykkt 30.1.2009

Hraunbær 51–67, samþykkt 11.1.2006



7.2.3

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Bæjarhverfi

Um skilmálaeiningu

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

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegrar og umhverfislegrar sérstöðu, en fyrirkomulag gatna, lóða og húsa felur í sér eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta sem mikilvægt er að vernda og taka tillit til.

Tvö hús innan skilmálaeiningarinnar, Fagribær 19 og Háþær 39, njóta hverfisverndar í rauðum flokki vegna byggingarlistalegs gildis.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.

Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

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

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

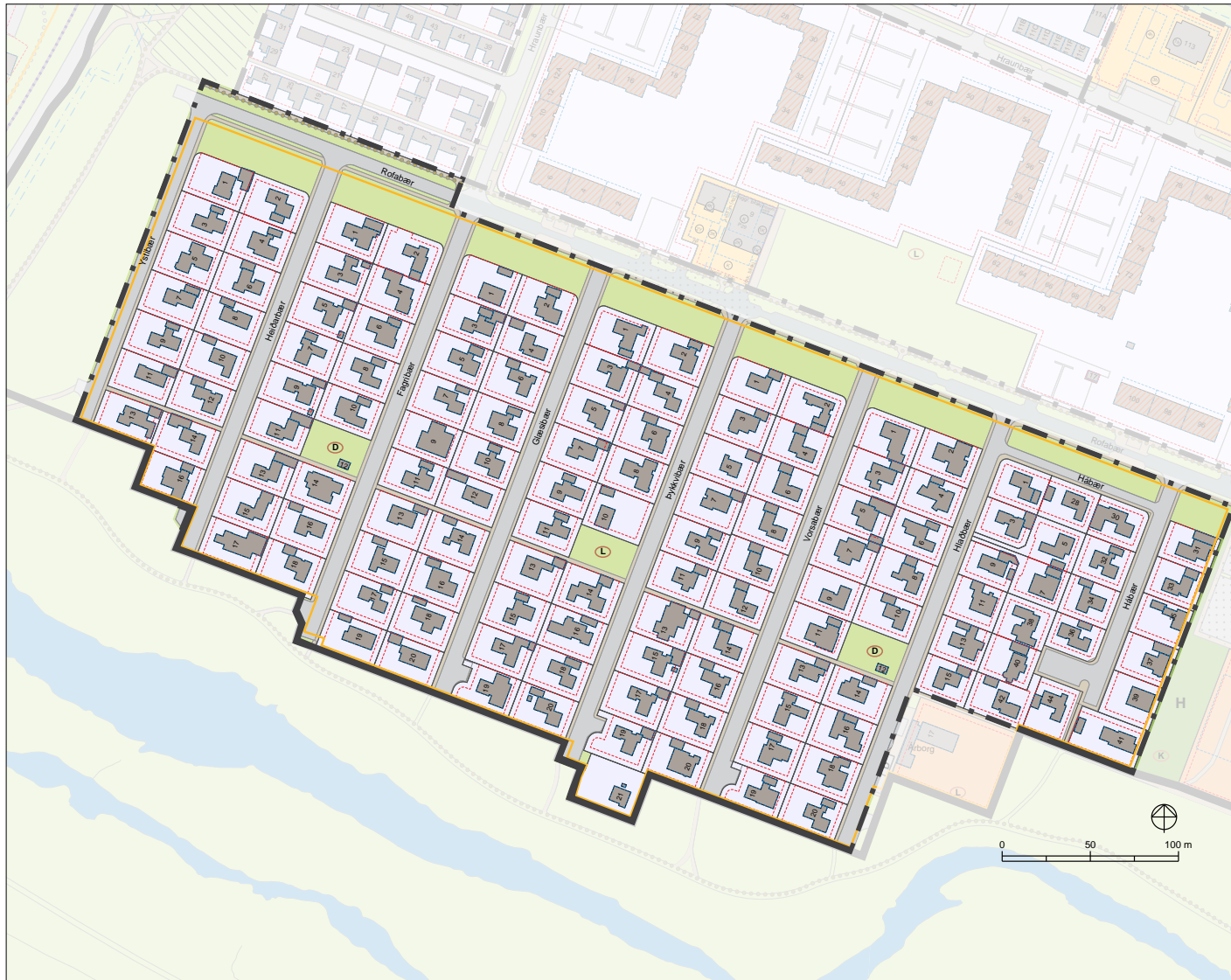
Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Skilmálaeining-7.2.3

Lofmynd sem sýnir hvar 7.2.3 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.3



Skilmálaeining-7.2.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.3. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólástæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

Sérbýlishús með aukaíbúð á einni hæð. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

- c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Hábær 41	255 m ²	X	H1,8	248 m ²	7 m ²
Hábær 42	183 m ²	E	H1	194 m ²	-11 m ²
Hábær 44	183 m ²	E	H1	180 m ²	3 m ²
Heiðarbær 1	183 m ²	E	H1	207 m ²	-24 m ²
Heiðarbær 2	183 m ²	E	H1	180 m ²	3 m ²
Heiðarbær 3	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Heiðarbær 4	183 m ²	E	H1	195 m ²	-12 m ²
Heiðarbær 5	183 m ²	E	H1	207 m ²	-24 m ²
Heiðarbær 6	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Heiðarbær 7	183 m ²	E	H1	166 m ²	17 m ²
Heiðarbær 8	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Heiðarbær 9	183 m ²	E	H1	187 m ²	-4 m ²
Heiðarbær 10	183 m ²	E	H1	172 m ²	11 m ²
Heiðarbær 11	183 m ²	E	H1	173 m ²	10 m ²
Heiðarbær 12	183 m ²	E	H1	173 m ²	10 m ²

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Heiðarbær 13	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Heiðarbær 14	183 m ²	E	H1,12	167 m ²	16 m ²
Heiðarbær 15	183 m ²	E	H1	176 m ²	7 m ²
Heiðarbær 16	183 m ²	E	H1	261 m ²	-78 m ²
Heiðarbær 17	183 m ²	E	H1,7	280 m ²	-97 m ²
Hlaðbær 1	183 m ²	E	H1	166 m ²	17 m ²
Hlaðbær 2	183 m ²	E	H1	257 m ²	-74 m ²
Hlaðbær 3	183 m ²	E	H1	173 m ²	10 m ²
Hlaðbær 4	183 m ²	E	H1	213 m ²	-30 m ²
Hlaðbær 5	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Hlaðbær 6	183 m ²	E	H1	188 m ²	-5 m ²
Hlaðbær 7	183 m ²	E	H1	169 m ²	14 m ²
Hlaðbær 8	183 m ²	E	H1	185 m ²	-2 m ²
Hlaðbær 9	183 m ²	E	H1	188 m ²	-5 m ²
Hlaðbær 10	183 m ²	E	H1	169 m ²	14 m ²

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Hlaðbær 11	183 m ²	E	H1	190 m ²	-7 m ²
Hlaðbær 13	183 m ²	E	H1	232 m ²	-49 m ²
Hlaðbær 14	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Hlaðbær 15	183 m ²	E	H1	197 m ²	-14 m ²
Hlaðbær 16	183 m ²	E	H1	246 m ²	-63 m ²
Hlaðbær 18	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Hlaðbær 20	183 m ²	E	H1	171 m ²	12 m ²
Vorsabær 1	183 m ²	E	H1	321 m ²	-138 m ²
Vorsabær 2	183 m ²	E	H1	186 m ²	-3 m ²
Vorsabær 3	183 m ²	E	H1	195 m ²	-12 m ²
Vorsabær 4	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 5	183 m ²	E	H1	192 m ²	-9 m ²
Vorsabær 6	183 m ²	E	H1	176 m ²	7 m ²
Vorsabær 7	183 m ²	E	H1	81 m ²	102 m ²
Vorsabær 8	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 9	183 m ²	E	H1	219 m ²	-36 m ²
Vorsabær 10	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 11	183 m ²	E	H1	226 m ²	-43 m ²
Vorsabær 12	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Vorsabær 13	183 m ²	E	H1	333 m ²	-150 m ²
Vorsabær 14 - Vorsabær 14	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Vorsabær 15	183 m ²	E	H1	205 m ²	-22 m ²
Vorsabær 16	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 17	183 m ²	E	H1	196 m ²	-13 m ²
Vorsabær 18	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Vorsabær 19	183 m ²	E	H1	198 m ²	-15 m ²
Vorsabær 20	183 m ²	E	H1	212 m ²	-29 m ²
Ystibær 1	183 m ²	E	H1	265 m ²	-82 m ²
Ystibær 3	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Ystibær 5	183 m ²	E	H1	301 m ²	-118 m ²
Ystibær 7	183 m ²	E	H1	166 m ²	17 m ²
Ystibær 9	183 m ²	E	H1	170 m ²	13 m ²
Ystibær 11	183 m ²	E	H1	182 m ²	1 m ²
Ystibær 13	183 m ²	E	H1	207 m ²	-24 m ²
Þykkvibær 1	183 m ²	E	H1	146 m ²	37 m ²
Þykkvibær 2	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Þykkvibær 3	183 m ²	E	H1	187 m ²	-4 m ²
Þykkvibær 4	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Þykkvibær 5	183 m ²	E	H1	114 m ²	69 m ²
Þykkvibær 6	183 m ²	E	H1	203 m ²	-20 m ²
Þykkvibær 7	183 m ²	E	H1	188 m ²	-5 m ²
Þykkvibær 8	183 m ²	E	H1	275 m ²	-92 m ²
Þykkvibær 9	183 m ²	E	H1	185 m ²	-2 m ²
Þykkvibær 10	183 m ²	E	H1	147 m ²	36 m ²
Þykkvibær 11	183 m ²	E	H1	156 m ²	27 m ²
Þykkvibær 13	183 m ²	E	H1	220 m ²	-37 m ²
Þykkvibær 14	183 m ²	E	H1	209 m ²	-26 m ²
Þykkvibær 15	183 m ²	E	H1	197 m ²	-14 m ²
Þykkvibær 16	183 m ²	E	H1	237 m ²	-54 m ²
Þykkvibær 17	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Þykkvibær 18	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Þykkvibær 19	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Þykkvibær 20	183 m ²	E	H1	168 m ²	15 m ²
Þykkvibær 21	183 m ²	E	H1,6	91 m ²	92 m ²
Fagribær 1	183 m ²	E	H1	156 m ²	27 m ²
Fagribær 2	235 m ²	R	H1,13	171 m ²	64 m ²
Fagribær 3	183 m ²	E	H1	210 m ²	-27 m ²
Fagribær 4	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Fagribær 5	183 m ²	E		183 m ²	0 m ²
Fagribær 6	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Fagribær 7	183 m ²	E	H1	165 m ²	18 m ²
Fagribær 8	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Fagribær 9	250 m ²	S	H1,11	249 m ²	1 m ²
Fagribær 10	183 m ²	E	H1	206 m ²	-23 m ²
Fagribær 11	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Fagribær 13	183 m ²	E	H1	168 m ²	15 m ²
Fagribær 14	235 m ²	T	H1,14	236 m ²	-1 m ²
Fagribær 15	183 m ²	E	H1	178 m ²	5 m ²
Fagribær 16	183 m ²	E	H1	186 m ²	-3 m ²
Fagribær 17	183 m ²	E	H1	171 m ²	12 m ²
Fagribær 18	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Fagribær 19	183 m ²	E	H1	154 m ²	29 m ²
Glæsibær 1	183 m ²	E	H1	199 m ²	-16 m ²
Glæsibær 2	235 m ²	U	H1,1	235 m ²	0 m ²
Glæsibær 3	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Glæsibær 5, 4	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Glæsibær 5	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Glæsibær 6	183 m ²	E	H1	175 m ²	8 m ²
Glæsibær 7	183 m ²	E	H1	208 m ²	-25 m ²
Glæsibær 8	183 m ²	E	H1	194 m ²	-11 m ²
Glæsibær 9	183 m ²	E	H1	200 m ²	-17 m ²
Glæsibær 10	183 m ²	E	H1	191 m ²	-8 m ²
Glæsibær 11	183 m ²	E	H1	167 m ²	16 m ²
Glæsibær 12	183 m ²	E	H1	177 m ²	6 m ²
Glæsibær 13	183 m ²	E	H1	179 m ²	4 m ²
Glæsibær 14	183 m ²	E	H1	194 m ²	-11 m ²
Glæsibær 15	183 m ²	E	H1	168 m ²	15 m ²
Glæsibær 16	183 m ²	E	H1	210 m ²	-27 m ²
Glæsibær 17	183 m ²	E	H1	148 m ²	35 m ²
Glæsibær 18	183 m ²	E	H1	184 m ²	-1 m ²
Glæsibær 19	183 m ²	E	H1	224 m ²	-41 m ²
Glæsibær 20	183 m ²	E	H1	180 m ²	3 m ²
Hábær 28	183 m ²	E	H1	172 m ²	11 m ²
Hábær 30	183 m ²	E	H1	242 m ²	-59 m ²
Hábær 31	183 m ²	E	H1	219 m ²	-36 m ²
Hábær 32	183 m ²	E	H1	176 m ²	7 m ²
Hábær 33	183 m ²	E	H1	190 m ²	-7 m ²
Hábær 34	183 m ²	E	H1	174 m ²	9 m ²
Hábær 35	260 m ²	V	H1,9	126 m ²	134 m ²
Hábær 36	183 m ²	E	H1	181 m ²	2 m ²
Hábær 37	183 m ²	E	H1	222 m ²	-39 m ²
Hábær 38	217 m ²	W	H1,15	215 m ²	2 m ²
Hábær 39	183 m ²	E	H1	256 m ²	-73 m ²
Hábær 40	183 m ²	E	H1	191 m ²	-8 m ²

Útskýring X

Hábær 41

Grunnflötur húss 176 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 255 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Einnar hæðar einbýlishús.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

Útskýring E

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

Einnar hæðar einbýlishús.

Grunnflötur húss 150 m².

Bílskúr (hámark 8m á lengd) 33 m².

Hámark byggingarmagns á lóð er 183 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara.

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

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5m

ANNAÐ

Bílgeymsla fylgir hverri íbúð, annað hvort samtengd eða í lengjum miðsvæðis.

Útskýring R

Fagribær 2

Heildarbyggingarmagn lóðar er 235 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara. Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

Útskýring S

Fagribær 9

Heildarbyggingarmagn lóðar er 250 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara. Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

Útskýring T

Fagribær 14

Heildarbyggingarmagn lóðar er 235 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft, kjallari kemur einungis til greina ef sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

Útskýring U

Glæsibær 2

Heildarbyggingarmagn lóðar er 235 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara. Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði er um að ræða.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

Útskýring V

Hábær 35

Heildarbyggingarmagn lóðar er 260 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara. Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

Útskýring W

Hábær 38

Heildarbyggingarmagn lóðar er 217 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Húsið skal vera einlyft án kjallara. Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

Þakhalli skal vera 17° Söðulþak eða flatt þak. Mesta hæð á þaki má vera 1.5 m.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni.

Eldri byggingarreitir

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

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

Árbær
7.2.3

Skýringar

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

0 60 120 m

Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

EINBÝLISHÚS

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

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

Þykkvibær 21

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

Fagribær 19 og Háþær 39

Húsin njóta hverfisverndar í rauðum flokki vegna þess listræna gildis sem þau hafa sem gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns og vönduð hús af sinni gerð.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Sjá leiðbeiningar :

[serbyli](#)

Ystibær 1	831 m ²	265 m ²	0.31	40 m ²	46 m ²	0.42	351 m ²
Ystibær 3	834 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	251 m ²
Ystibær 5	834 m ²	301 m ²	0.36	40 m ²	51 m ²	0.47	392 m ²
Ystibær 7	825 m ²	166 m ²	0.20	40 m ²	31 m ²	0.28	237 m ²
Ystibær 9	825 m ²	170 m ²	0.20	40 m ²	32 m ²	0.29	242 m ²
Ystibær 11	791 m ²	182 m ²	0.23	40 m ²	33 m ²	0.32	255 m ²
Heiðarbær 2	831 m ²	180 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	253 m ²
Heiðarbær 4	834 m ²	195 m ²	0.23	40 m ²	35 m ²	0.32	270 m ²
Heiðarbær 6	834 m ²	184 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.30	258 m ²

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar

- SL** Stærð lóðar í m²
- BR**
- BD** Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi
- NN** Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
- N** Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi
- HBL** Hámarks byggingarmagn á lóð
- VB** Hámarks viðbótarbyggingarmang

Heiti lóðar



Heiðarbær 8	825 m ²	177 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	250 m ²
Heiðarbær 10	825 m ²	172 m ²	0.20	40 m ²	32 m ²	0.29	244 m ²
Heiðarbær 12	773 m ²	173 m ²	0.22	40 m ²	32 m ²	0.31	245 m ²
Heiðarbær 1	843 m ²	207 m ²	0.24	40 m ²	37 m ²	0.33	284 m ²
Heiðarbær 3	834 m ²	167 m ²	0.20	40 m ²	31 m ²	0.28	238 m ²
Heiðarbær 5	834 m ²	246 m ²	0.29	40 m ²	43 m ²	0.39	329 m ²

Heiti lóðar



Heiðarbær 7	834 m ²	166 m ²	0.19	40 m ²	31 m ²	0.28	237 m ²
Heiðarbær 9	773 m ²	187 m ²	0.24	40 m ²	34 m ²	0.33	261 m ²
Heiðarbær 11	782 m ²	173 m ²	0.22	40 m ²	32 m ²	0.31	245 m ²
Fagribær 2	839 m ²	171 m ²	0.20	40 m ²	32 m ²	0.28	243 m ²
Fagribær 4	834 m ²	184 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.30	258 m ²
Fagribær 6	834 m ²	181 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	254 m ²
Fagribær 8	834 m ²	181 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	254 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Fagribær 10	773 m ²	206 m ²	0.26	40 m ²	37 m ²	0.36	283 m ²
Fagribær 12	782 m ²	m ²	0	0 m ²	0 m ²	0	0 m ²
Fagribær 1	848 m ²	156 m ²	0.18	40 m ²	29 m ²	0.26	225 m ²
Fagribær 3	765 m ²	210 m ²	0.27	40 m ²	38 m ²	0.37	288 m ²
Fagribær 5	851 m ²	183 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	256 m ²
Fagribær 7	834 m ²	165 m ²	0.19	40 m ²	31 m ²	0.28	236 m ²
Fagribær 9	791 m ²	249 m ²	0.31	40 m ²	43 m ²	0.42	332 m ²
Fagribær 11	791 m ²	167 m ²	0.21	40 m ²	31 m ²	0.30	238 m ²
Glæsibær 2	848 m ²	235 m ²	0.27	40 m ²	41 m ²	0.37	316 m ²
Glæsibær 4	765 m ²	136 m ²	0.17	40 m ²	26 m ²	0.26	202 m ²
Glæsibær 6	851 m ²	175 m ²	0.20	40 m ²	32 m ²	0.29	247 m ²
Glæsibær 8	834 m ²	194 m ²	0.23	40 m ²	35 m ²	0.32	269 m ²
Glæsibær 10	791 m ²	191 m ²	0.24	40 m ²	35 m ²	0.33	266 m ²
Glæsibær 12	791 m ²	177 m ²	0.22	40 m ²	33 m ²	0.31	250 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Ystibær 13	791 m ²	207 m ²	0.26	40 m ²	37 m ²	0.35	284 m ²
Heiðarbær 14	808 m ²	167 m ²	0.20	40 m ²	31 m ²	0.29	238 m ²
Heiðarbær 16	817 m ²	261 m ²	0.31	40 m ²	45 m ²	0.42	346 m ²
Heiðarbær 13	808 m ²	175 m ²	0.21	40 m ²	32 m ²	0.30	247 m ²
Heiðarbær 15	825 m ²	176 m ²	0.21	40 m ²	32 m ²	0.30	248 m ²
Heiðarbær 17	851 m ²	280 m ²	0.32	40 m ²	48 m ²	0.43	368 m ²
Fagribær 14	808 m ²	236 m ²	0.29	40 m ²	41 m ²	0.39	317 m ²
Fagribær 16	825 m ²	186 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.31	260 m ²
Fagribær 18	851 m ²	167 m ²	0.19	40 m ²	31 m ²	0.27	238 m ²
Fagribær 13	869 m ²	168 m ²	0.19	40 m ²	31 m ²	0.27	239 m ²
Fagribær 15	851 m ²	178 m ²	0.20	40 m ²	33 m ²	0.29	251 m ²
Fagribær 17	825 m ²	171 m ²	0.20	40 m ²	32 m ²	0.29	243 m ²
Fagribær 19	825 m ²	154 m ²	0.18	40 m ²	29 m ²	0.27	223 m ²
Glæsibær 14	869 m ²	194 m ²	0.22	40 m ²	35 m ²	0.30	269 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Glæsibær 16	851 m ²	210 m ²	0.24	40 m ²	38 m ²	0.33	288 m ²
Glæsibær 18	825 m ²	184 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.31	258 m ²
Glæsibær 20	825 m ²	180 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	253 m ²
Þykkvibær 21	1051 m ²	91 m ²	0.08	0 m ²	14 m ²	0.09	105 m ²
Glæsibær 1	831 m ²	199 m ²	0.23	40 m ²	36 m ²	0.33	275 m ²
Glæsibær 3	834 m ²	181 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	254 m ²
Glæsibær 5	825 m ²	184 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.31	258 m ²
Glæsibær 7	817 m ²	208 m ²	0.25	40 m ²	37 m ²	0.34	285 m ²
Glæsibær 9	782 m ²	200 m ²	0.25	40 m ²	36 m ²	0.35	276 m ²
Glæsibær 11	799 m ²	167 m ²	0.20	40 m ²	31 m ²	0.29	238 m ²
Þykkvibær 2	851 m ²	181 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.29	254 m ²
Þykkvibær 4	817 m ²	177 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	250 m ²
Þykkvibær 6	825 m ²	203 m ²	0.24	40 m ²	36 m ²	0.33	279 m ²
Þykkvibær 8	817 m ²	275 m ²	0.33	40 m ²	47 m ²	0.44	362 m ²
Þykkvibær 10	877 m ²	147 m ²	0.16	40 m ²	28 m ²	0.24	215 m ²
Þykkvibær 1	822 m ²	146 m ²	0.17	40 m ²	28 m ²	0.26	214 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Þykkvibær 3	817 m ²	187 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.31	261 m ²
Þykkvibær 5	834 m ²	114 m ²	0.13	40 m ²	23 m ²	0.21	177 m ²
Þykkvibær 7	877 m ²	188 m ²	0.21	40 m ²	34 m ²	0.29	262 m ²
Þykkvibær 9	756 m ²	185 m ²	0.24	40 m ²	34 m ²	0.34	259 m ²
Þykkvibær 11	791 m ²	156 m ²	0.19	40 m ²	29 m ²	0.28	225 m ²
Vorsabær 2	822 m ²	186 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.31	260 m ²
Vorsabær 4	817 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	251 m ²
Vorsabær 6	834 m ²	176 m ²	0.21	40 m ²	32 m ²	0.29	248 m ²
Vorsabær 8	841 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.29	251 m ²
Vorsabær 10	792 m ²	178 m ²	0.22	40 m ²	33 m ²	0.31	251 m ²
Vorsabær 12	791 m ²	175 m ²	0.22	40 m ²	32 m ²	0.31	247 m ²
Vorsabær 1	831 m ²	321 m ²	0.38	40 m ²	54 m ²	0.49	415 m ²
Vorsabær 3	817 m ²	195 m ²	0.23	40 m ²	35 m ²	0.33	270 m ²
Vorsabær 5	825 m ²	192 m ²	0.23	40 m ²	35 m ²	0.32	267 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Vorsabær 7	851 m ²	81 m ²	0.09	40 m ²	18 m ²	0.16	139 m ²
Vorsabær 9	782 m ²	219 m ²	0.28	40 m ²	39 m ²	0.38	298 m ²
Vorsabær 11	799 m ²	226 m ²	0.28	40 m ²	40 m ²	0.38	306 m ²
Hlaðbær 2	834 m ²	257 m ²	0.30	40 m ²	45 m ²	0.40	342 m ²
Hlaðbær 4	817 m ²	213 m ²	0.26	40 m ²	38 m ²	0.35	291 m ²
Hlaðbær 6	825 m ²	188 m ²	0.22	40 m ²	34 m ²	0.31	262 m ²
Hlaðbær 8	851 m ²	185 m ²	0.21	40 m ²	34 m ²	0.30	259 m ²
Hlaðbær 10	782 m ²	169 m ²	0.21	40 m ²	31 m ²	0.30	240 m ²
Hlaðbær 12	799 m ²	m ²	0	0 m ²	0 m ²	0	0 m ²
Glæsibær 13	877 m ²	179 m ²	0.20	40 m ²	33 m ²	0.28	252 m ²
Glæsibær 15	851 m ²	168 m ²	0.19	40 m ²	31 m ²	0.28	239 m ²
Glæsibær 17	782 m ²	148 m ²	0.18	40 m ²	28 m ²	0.27	216 m ²
Glæsibær 19	793 m ²	224 m ²	0.28	40 m ²	40 m ²	0.38	304 m ²
Þykkvibær 14	877 m ²	209 m ²	0.23	40 m ²	37 m ²	0.32	286 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Þykkvibær 16	851 m ²	237 m ²	0.27	40 m ²	42 m ²	0.37	319 m ²
Þykkvibær 18	782 m ²	175 m ²	0.22	40 m ²	32 m ²	0.31	247 m ²
Þykkvibær 20	851 m ²	168 m ²	0.19	40 m ²	31 m ²	0.28	239 m ²
Þykkvibær 13	825 m ²	220 m ²	0.26	40 m ²	39 m ²	0.36	299 m ²
Þykkvibær 15	834 m ²	197 m ²	0.23	40 m ²	36 m ²	0.32	273 m ²
Þykkvibær 17	834 m ²	177 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.29	250 m ²
Þykkvibær 19	801 m ²	175 m ²	0.21	40 m ²	32 m ²	0.30	247 m ²
Vorsabær 14	825 m ²	177 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	250 m ²
Vorsabær 16	834 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	251 m ²
Vorsabær 18	834 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	251 m ²
Vorsabær 20	860 m ²	212 m ²	0.24	40 m ²	38 m ²	0.33	290 m ²
Vorsabær 13	825 m ²	333 m ²	0.40	40 m ²	56 m ²	0.51	429 m ²
Vorsabær 15	834 m ²	205 m ²	0.24	40 m ²	37 m ²	0.33	282 m ²
Vorsabær 17	843 m ²	196 m ²	0.23	40 m ²	35 m ²	0.32	271 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Vorsabær 19	784 m ²	198 m ²	0.25	40 m ²	36 m ²	0.34	274 m ²
Hlaðbær 14	825 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	251 m ²
Hlaðbær 16	834 m ²	246 m ²	0.29	40 m ²	43 m ²	0.39	329 m ²
Hlaðbær 18	843 m ²	178 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.29	251 m ²
Hlaðbær 20	843 m ²	171 m ²	0.20	40 m ²	32 m ²	0.28	243 m ²
Hlaðbær 1	717 m ²	166 m ²	0.23	40 m ²	31 m ²	0.33	237 m ²
Hlaðbær 3	641 m ²	173 m ²	0.27	40 m ²	32 m ²	0.38	245 m ²
Hlaðbær 5	800 m ²	184 m ²	0.23	40 m ²	34 m ²	0.32	258 m ²
Hlaðbær 7	770 m ²	169 m ²	0.21	40 m ²	31 m ²	0.31	240 m ²
Hlaðbær 9	611 m ²	188 m ²	0.30	40 m ²	34 m ²	0.42	262 m ²
Hlaðbær 11	735 m ²	190 m ²	0.25	40 m ²	35 m ²	0.35	265 m ²
Hlaðbær 13	705 m ²	232 m ²	0.32	40 m ²	41 m ²	0.44	313 m ²
Hlaðbær 15	668 m ²	197 m ²	0.29	40 m ²	36 m ²	0.40	273 m ²
Hábær 28	720 m ²	172 m ²	0.23	40 m ²	32 m ²	0.33	244 m ²
Hábær 30	717 m ²	242 m ²	0.33	40 m ²	42 m ²	0.45	324 m ²

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Hábær 32	720 m ²	176 m ²	0.24	40 m ²	32 m ²	0.34	248 m ²
Hábær 34	690 m ²	174 m ²	0.25	40 m ²	32 m ²	0.35	246 m ²
Hábær 36	612 m ²	181 m ²	0.29	40 m ²	33 m ²	0.41	254 m ²
Hábær 38	735 m ²	215 m ²	0.29	40 m ²	38 m ²	0.39	293 m ²
Hábær 40	705 m ²	191 m ²	0.27	40 m ²	35 m ²	0.37	266 m ²
Hábær 42	831 m ²	194 m ²	0.23	40 m ²	35 m ²	0.32	269 m ²
Hábær 44	819 m ²	180 m ²	0.21	40 m ²	33 m ²	0.30	253 m ²
Hábær 31	656 m ²	219 m ²	0.33	40 m ²	39 m ²	0.45	298 m ²
Hábær 33	671 m ²	190 m ²	0.28	40 m ²	35 m ²	0.39	265 m ²
Hábær 35	717 m ²	126 m ²	0.17	40 m ²	25 m ²	0.26	191 m ²
Hábær 37	717 m ²	222 m ²	0.30	40 m ²	39 m ²	0.42	301 m ²
Hábær 39	778 m ²	256 m ²	0.32	40 m ²	44 m ²	0.43	340 m ²
Hábær 41	1010 m ²	248 m ²	0.24	40 m ²	43 m ²	0.32	331 m ²

8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á

sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

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

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

Mesta hæð þaks er 1,5 metrar.

Sjá leiðbeiningar :

[þakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgún-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllumurum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki

nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fraganur-loda](#)

[opin-svaedi](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera

dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljósvist](#)

23. Hljóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar

losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirlöð í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Gerð er tillaga um hverfisverndun skilmálaeiningarinnar í gulum flokki vegna þeirrar sögulegu vísunar sem felst í fyrirkomulagi gatna, lóða og hús sem byggir á eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta.

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

Gerð er tillaga um sérstaka hverfisverndun tveggja húsa innan skilmálaeiningarinnar í rauðum flokki, Fagrabæjar 19 á Hábæjar 39, vegna listræns gildis, en þau eru góð dæmi um höfundarverk hönnuða sinna og vönduð hús af sinni gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

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

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Ystibær 1	2	0	2
Ystibær 3	1	1	2
Ystibær 5	0	2	2
Ystibær 7	1	0	1

Ystibær 9	1	1	2
Ystibær 11	1	1	2
Heiðarbær 2	1	1	2
Heiðarbær 4	1	0	1
Heiðarbær 6	1	0	1
Heiðarbær 8	1	0	1
Heiðarbær 10	1	0	1
Heiðarbær 12	1	0	1
Heiðarbær 1	1	0	1
Heiðarbær 3	0	2	2
Heiðarbær 5	1	1	2
Heiðarbær 7	1	0	1
Heiðarbær 9	2	0	2
Heiðarbær 11	1	1	2
Fagribær 2	1	1	2
Fagribær 4	0	2	2
Fagribær 6	1	1	2
Fagribær 8	1	1	2
Fagribær 10	1	0	1
Fagribær 1	1	0	1
Fagribær 3	2	0	2
Fagribær 5	1	0	1
Fagribær 7	1	1	2
Fagribær 9	0	2	2
Fagribær 11	1	0	1
Glæsibær 2	1	0	1
Glæsibær 4	1	0	1
Glæsibær 6	1	0	1
Glæsibær 8	1	0	1
Glæsibær 10	1	0	1
Glæsibær 12	1	0	1

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

Þykkvibær 5	1	0	1
Þykkvibær 7	1	0	1
Þykkvibær 9	1	1	2
Þykkvibær 11	1	0	1
Vorsabær 2	1	1	2
Vorsabær 4	1	1	2
Vorsabær 6	1	1	2
Vorsabær 8	1	1	2
Vorsabær 10	1	1	2
Vorsabær 12	1	0	1
Vorsabær 1	0	2	2
Vorsabær 3	1	1	2
Vorsabær 5	1	0	1
Vorsabær 7	0	2	2
Vorsabær 9	0	2	2
Vorsabær 11	1	1	2
Hlaðbær 2	0	2	2
Hlaðbær 4	0	2	2
Hlaðbær 6	1	0	1
Hlaðbær 8	1	0	1
Hlaðbær 10	1	0	1
Glæsibær 13	1	0	1
Glæsibær 15	1	0	1
Glæsibær 17	1	0	1
Glæsibær 19	0	1	1
Þykkvibær 14	1	1	2
Þykkvibær 16	1	1	2
Þykkvibær 18	1	0	1
Þykkvibær 20	1	0	1
Þykkvibær 13	0	1	1
Þykkvibær 15	1	0	1

Þykkvibær 17	1	0	1
Þykkvibær 19	1	0	1
Vorsabær 14	1	0	1
Vorsabær 16	1	1	2
Vorsabær 18	1	0	1
Vorsabær 20	1	0	1
Vorsabær 13	1	0	1
Vorsabær 15	0	1	1
Vorsabær 17	1	0	1
Vorsabær 19	1	0	1
Hlaðbær 14	1	0	1
Hlaðbær 16	1	1	2
Hlaðbær 18	0	1	1
Hlaðbær 20	1	0	1
Hlaðbær 1	1	0	1
Hlaðbær 3	1	0	1
Hlaðbær 5	1	1	2
Hlaðbær 7	1	1	2
Hlaðbær 9	0	1	1
Hlaðbær 11	0	1	1
Hlaðbær 13	1	1	2
Hlaðbær 15	1	1	2
Hábær 28	1	0	1
Hábær 30	0	2	2
Hábær 32	1	1	2
Hábær 34	1	1	2
Hábær 36	1	0	1
Hábær 38	0	1	1
Hábær 40	1	1	2
Hábær 42	1	0	1
Hábær 44	1	0	1

Hábær 31	1	0	1
Hábær 33	1	0	1
Hábær 35	1	2	3
Hábær 37	1	0	1
Hábær 39	1	0	1
Hábær 41	1	1	2

Önnur ákvæði

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 17.8.1964

Þykkvibær 21, samþykkt 14.9.2017

Heiðarbær 17, samþykkt 14.9.2012

Hábær 41, samþykkt 15.4.2011

Hábær 35, samþykkt 17.7.2009

Glæsibær 2, samþykkt 26.9.2007

Fagribær 9, samþykkt 29.8.2007

Heiðarbær 14, samþykkt 22.8.2007

Fagribær 2, samþykkt 13.6.2007

Fagribær 14, samþykkt 25.1.2006

Hábær 38, samþykkt 11.10.2005



7.2.4

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Hraunbær 2–100 (sléttar tölur) og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.4 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði. Skilmálaeiningin er miðsvæðis í Árbæ og afmarkast af Rofabæ að sunnan, Hraunbæ að vestan og norðan og Bæjarbraut að austan. Einingin nær til fjölbýlishúsanna við Hraunbæ 2–100 (sléttar tölur), verslunar- og þjónustulóða (Miðsvæði, VP1) við Rofabæ 7 og 9, opinna svæða við Rofabæ 13–15 og spennistöðvar við Rofabæ 17.

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishúsum ef lyftu er komið fyrir samhliða þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar. Heimild til viðbótarhæðar á fjölbýlishúsum er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar.

Heimild verður veitt fyrir nýbyggingum á lóðunum Rofabæ 7–9 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.

Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.4

Lofmynd sem sýnir hvar 7.2.4 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4



Skilmálaeining-7.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.4. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólástæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Rofabær 7-9

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

Rofabær 11, 13, 15

Opið svæði.

Rofabær 17

Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

[throun-byggdar](#)

2. Húsagerðir

Hraunbær 2–100

Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á mótí suðri. Fjöldi íbúða er 434, samkvæmt skráningu FMR.

Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumur fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Rofabær 7–9

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

Rofabær 17

Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 7–9

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

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

4. Fjölgun íbúða

Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.

Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Rofabær 7–9

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

[throun-byggdar](#)

5. Lýðheilsa

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

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

Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og

Því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Hraunbær 2	1037 m ²	I	H2,16	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 4	1031 m ²	I	H2,16	1031 m ²	0 m ²
Hraunbær 6	1037 m ²	I	H2,16	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 8	1332 m ²	I	H2,16	1332 m ²	0 m ²
Hraunbær 14	936 m ²	I	H2,16	936 m ²	0 m ²
Hraunbær 16	1005 m ²	I	H2,16	1005 m ²	0 m ²
Hraunbær 18	910 m ²	I	H2,16	910 m ²	0 m ²
Hraunbær 20	953 m ²	I	H2,16	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 22	943 m ²	I	H2,16	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 24	918 m ²	I	H2,16	918 m ²	0 m ²
Hraunbær 26	980 m ²	I	H2,16	980 m ²	0 m ²
Hraunbær 28	922 m ²	I	H2,16	922 m ²	0 m ²
Hraunbær 30	1001 m ²	I	H2,16	1001 m ²	0 m ²
Hraunbær 32	1027 m ²	I	H2,16	1027 m ²	0 m ²
Hraunbær 34	1045 m ²	I	H2,16	1045 m ²	0 m ²

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Hraunbær 36	1007 m ²	I	H2,16	1007 m ²	0 m ²
Hraunbær 38	1002 m ²	I	H2,16	1002 m ²	0 m ²
Hraunbær 40	1055 m ²	I	H2,16	1055 m ²	0 m ²
Hraunbær 42	1080 m ²	I	H2,16	1080 m ²	0 m ²
Hraunbær 44	1034 m ²	I	H2,16	1034 m ²	0 m ²
Hraunbær 46	1006 m ²	I	H2,16	1006 m ²	0 m ²
Hraunbær 48	991 m ²	I	H2,16	991 m ²	0 m ²
Hraunbær 50	867 m ²	I	H2,16	867 m ²	0 m ²
Hraunbær 52	797 m ²	I	H2,16	797 m ²	0 m ²
Hraunbær 54	1037 m ²	I	H2,16	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 56	898 m ²	I	H2,16	898 m ²	0 m ²
Hraunbær 58	825 m ²	I	H2,16	825 m ²	0 m ²
Hraunbær 60	957 m ²	I	H2,16	957 m ²	0 m ²
Hraunbær 62	808 m ²	I	H2,16	808 m ²	0 m ²
Hraunbær 64	811 m ²	I	H2,16	811 m ²	0 m ²

Heiti lóðar



Hraunbær 66	812 m ²	I	H2,16	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 68	812 m ²	I	H2,16	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 70	885 m ²	I	H2,16	885 m ²	0 m ²
Hraunbær 72	880 m ²	I	H2,16	880 m ²	0 m ²
Hraunbær 74	1003 m ²	I	H2,16	1003 m ²	0 m ²
Hraunbær 76	880 m ²	I	H2,16	880 m ²	0 m ²
Hraunbær 78	943 m ²	I	H2,16	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 80	1124 m ²	I	H2,16	1124 m ²	0 m ²
Hraunbær 82	936 m ²	I	H2,16	936 m ²	0 m ²
Hraunbær 84	953 m ²	I	H2,16	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 86	1013 m ²	I	H2,16	1013 m ²	0 m ²
Hraunbær 88	935 m ²	I	H2,16	935 m ²	0 m ²
Hraunbær 90	1045 m ²	I	H2,16	1045 m ²	0 m ²
Hraunbær 92	1042 m ²	I	H2,16	1042 m ²	0 m ²
Hraunbær 94	1038 m ²	I	H2,16	1038 m ²	0 m ²
Hraunbær 96	1044 m ²	I	H2,16	1044 m ²	0 m ²
Hraunbær 98	1041 m ²	I	H2,16	1041 m ²	0 m ²
Hraunbær 100	1044 m ²	I	H2,16	1044 m ²	0 m ²
Rofabær 7	201 m ²	Q	H2	201 m ²	0 m ²
Rofabær 9	584 m ²	Q	H2	584 m ²	0 m ²

Útskýring I

Fjölbýlishús við Hraunbæ (sléttar tölur) og Fjölbýlishús við Rofabæ 27-31 og 43-47

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Þrjár hæðir auk kjallara.

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

Íbúðir geta verið á fjórum hæðum ef það á við. Samanber breytta skilmálar um fjölbýlishús 7.8.2012

Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóla- og barnavagnageymslu, minnst 2 ferm. á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi a.m.k. 20 ferm. Samtals fyrir hvert stigahús.

Heimilt er að gera íbúðir í kjallara/á jarðhæðum enda uppfylli þær skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir og ákvæði fjöleignarhúsalaga um samþykki meðeigenda.

Aðalinngangar í húsin skulu vera frá garðhlið, en aukainngangur frá bifreiðastæðum.



Útskýring Q

Rofabær 7-9 og Hraunbær 107, 107A, 107B, 107C, 107D, 107E

Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti að stæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

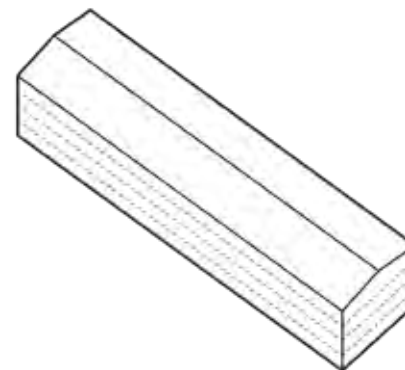
Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

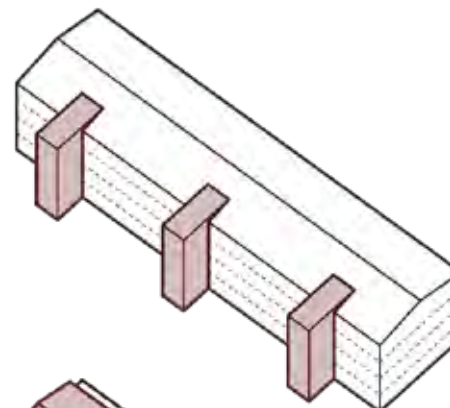
Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



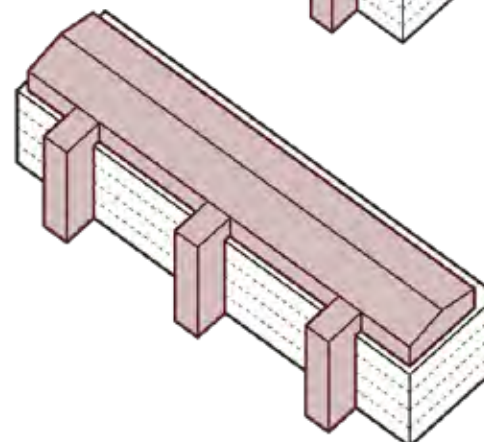
Skýringarmyndir

Dæmigert fjölbýlishús í Hraunbæ



Skýringarmyndir

Fjölbýlishús eftir að lyfta hefur verið byggð



Skýringarmyndir

Fjölbýlishús með hæð ofan á.

FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.

Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.

Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Hraunbær 2–100

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar. Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stigahús eru byggð. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins og ekki hafa neikvæð áhrif á garðrými út frá skugga. Hæð skal vera inndregin, sbr. leiðbeiningar um fjölbýlishús án lyftu.

Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við húsin.

Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða.

Þar sem heimilt er að bæta við hæð er einnig heimilt að byggja lyftuhús sem má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum.

Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

[fragangur-loda](#)

[opin-svaedi](#)

[ofanvatnsslausnir](#)

[fjolbyli](#)

Hraunbær 2	25312 m ²	15077 m ²	0.59	6374 m ²	3218 m ²	0.97	24669 m ²
Hraunbær 36	16734 m ²	12556 m ²	0.75	4790 m ²	2602 m ²	1.19	19948 m ²
Rofabær 7	2173 m ²	785 m ²	0.36	NaN m ²	NaN m ²	NaN	NaN m ²
Rofabær 11	40 m ²	m ²	0	0 m ²	0 m ²	0	0 m ²
Rofabær	7902 m ²	m ²	0	0 m ²	0 m ²	0	0 m ²
Hraunbær 62	25842 m ²	19049 m ²	0.73	7245 m ²	3944 m ²	1.17	30238 m ²
Rofabær 17	35 m ²	m ²	0	0 m ²	0 m ²	0	0 m ²

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar

- | | | | |
|----|---|-----|-------------------------------|
| SL | Stærð lóðar í m ² | BR | |
| BD | Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi | NN | Nýtt hámarks nýtingarhlutfall |
| N | Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi | HBL | Hámarks byggingarmagn á lóð |
| VB | Hámarks viðbótarbyggingarmang | | |

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

8. Nýbyggingar

ROFABÆR 7–9

Á lóðinni eru tvö stakstæð hús, nr. 7 er 95 m² að stærð og nr. 9 er 584 m². Heimilt er að halda í þau og endurnýja eða rífa þau og byggja ný hús á lóðinni í samræmi við skilmála.

Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd.

Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfisþjónusta eða hverfisverslun), auk spennistöðvar.

Verslun og þjónusta

Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ sem

er austan til á lóðinni. Verslun skal vera að lágmarki 50% af heildarflatarmáli grunnflatar allrar jarðhæðar á lóðinni.

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

Íbúðir á efri hæðum

Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.

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

Hæðir húsa og hæðafjöldi.

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

Spennistöðin er á einni hæð.

Þak og þakfrágangur

Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.

Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húslutum lóðar sem þakgarða. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir

hámarkshæð þaka.

Innkeyrsla, bílakjallari og bílastæði

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

Uppbrot og efnisval

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

Annað

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

Á lóðinni er spennistöð og kvöð um kaldavatnslögn sjá hverfisskipulagsupprátt og skilmálalið um dreifistöðvar, lagnir og veitur.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggðar](#)

[thakbreytingar](#)

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

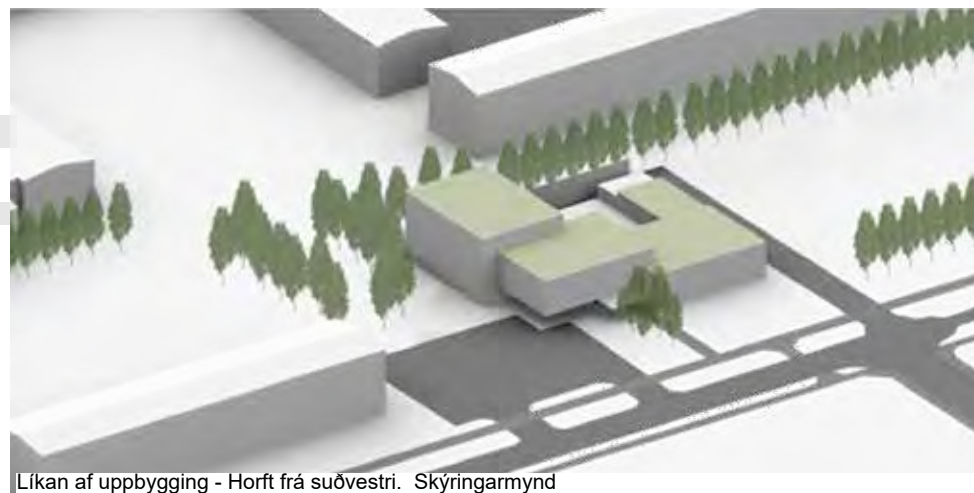
Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

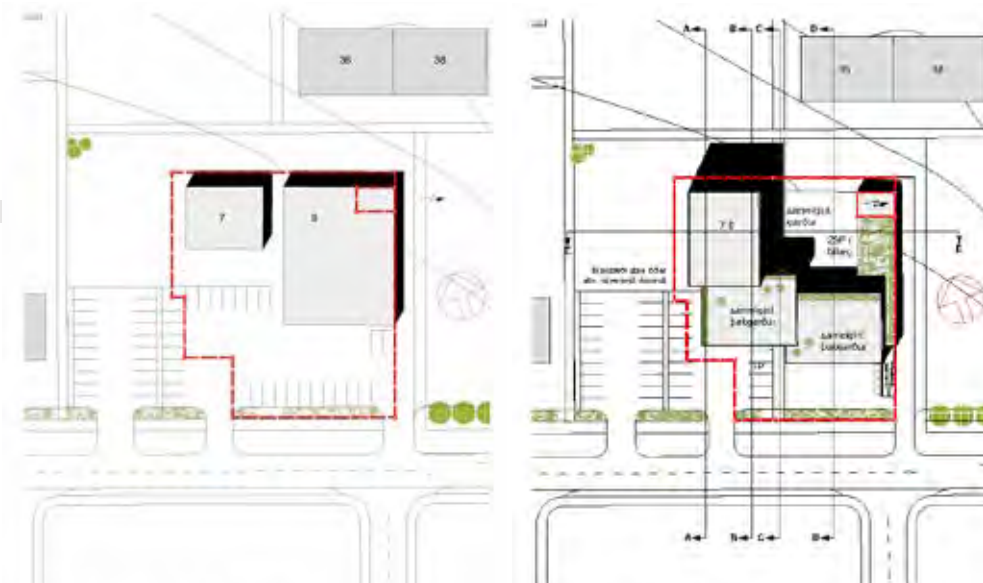
SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

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



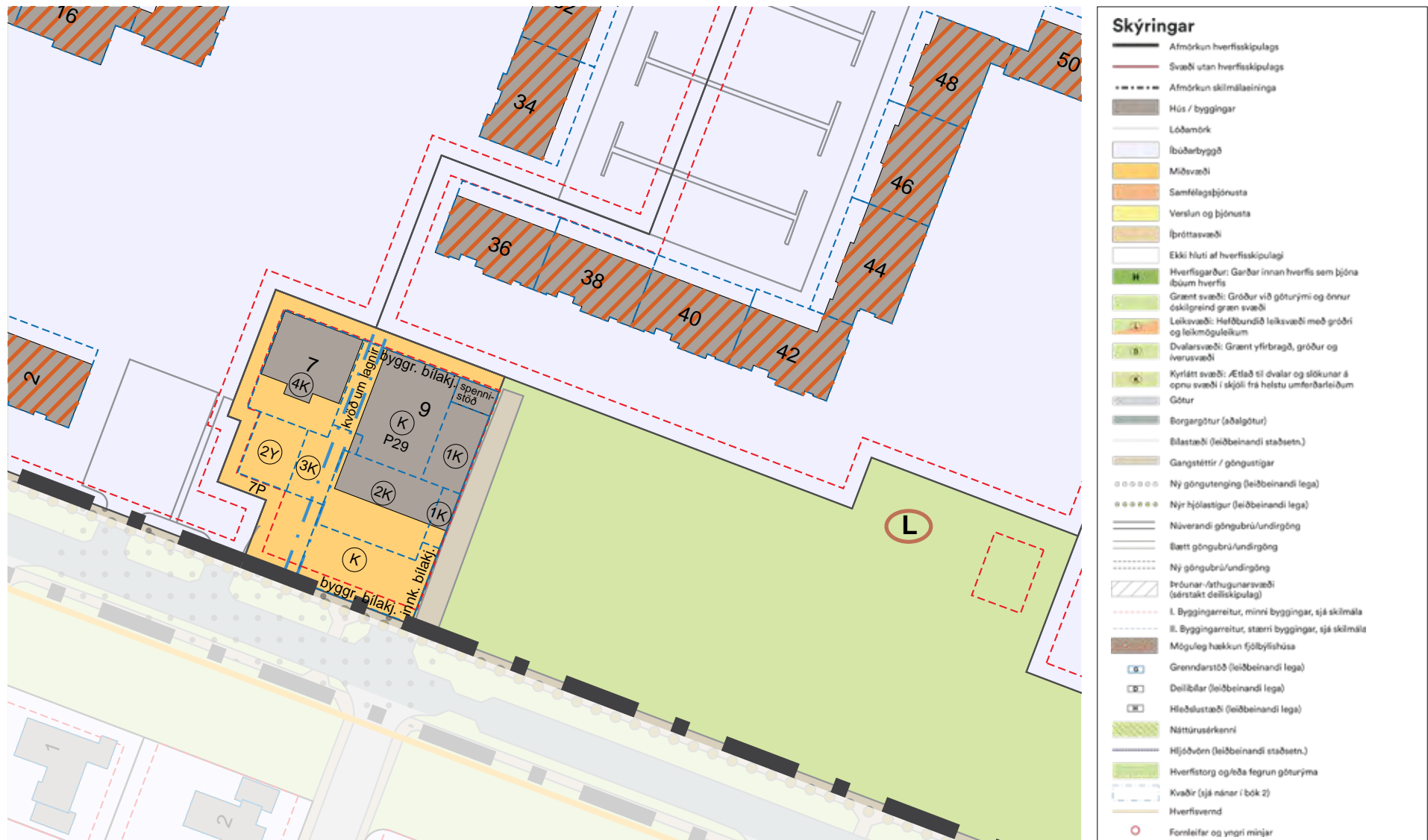
Líkan af uppbygging - Horft frá suðvestri. Skýringarmynd



Núverandi ástand - skýringaruppdráttur

Tillaga að uppbygging - skýringaruppdráttur

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4 - Rofabær 7-9



Skilmálaeining-7.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir lóðina Rofabæ 7-9. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á

Rofabær 7-9. Skýrignarmyndir



- SKÝRIGNAR:**
- Niðverri byggingar, heimskóli skóli
 - Niðverri bygging, spennistöð
 - Nýb íbúðir
 - Nýb þjónusta & jarðhæð
 - Nýb Opð undir byggingu íbúða & eflir hæðum
 - Löðumörk
 - 1KY Fyllt hæð, kjallari, opð undir fyrsta hæð
 - Kvóð um akstur
 - Garðveggr
 - Gróður
 - Skráttökun
 - Bláaæð & lóð
 - Síraáskiltefi & lóð

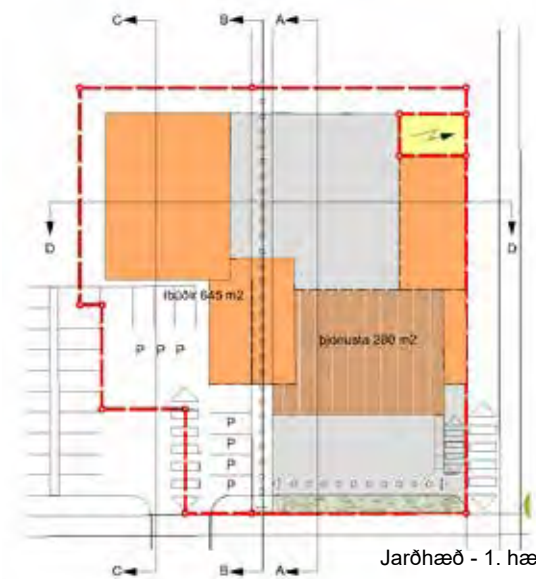
Jarðhæð - 1. hæð



Snið DD

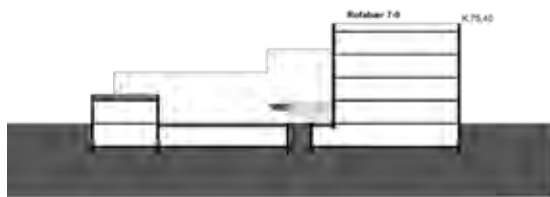
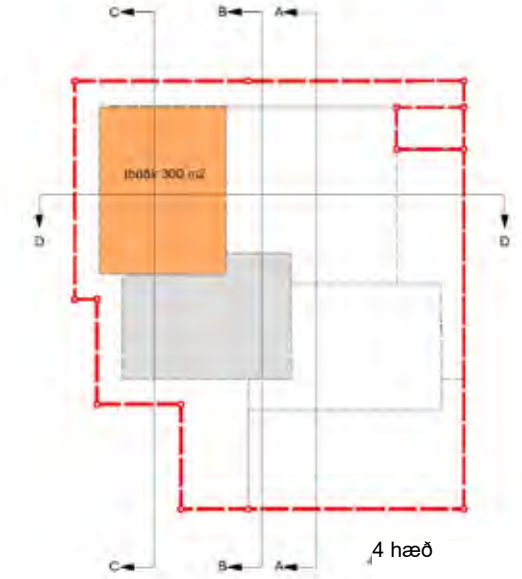


Kjallari

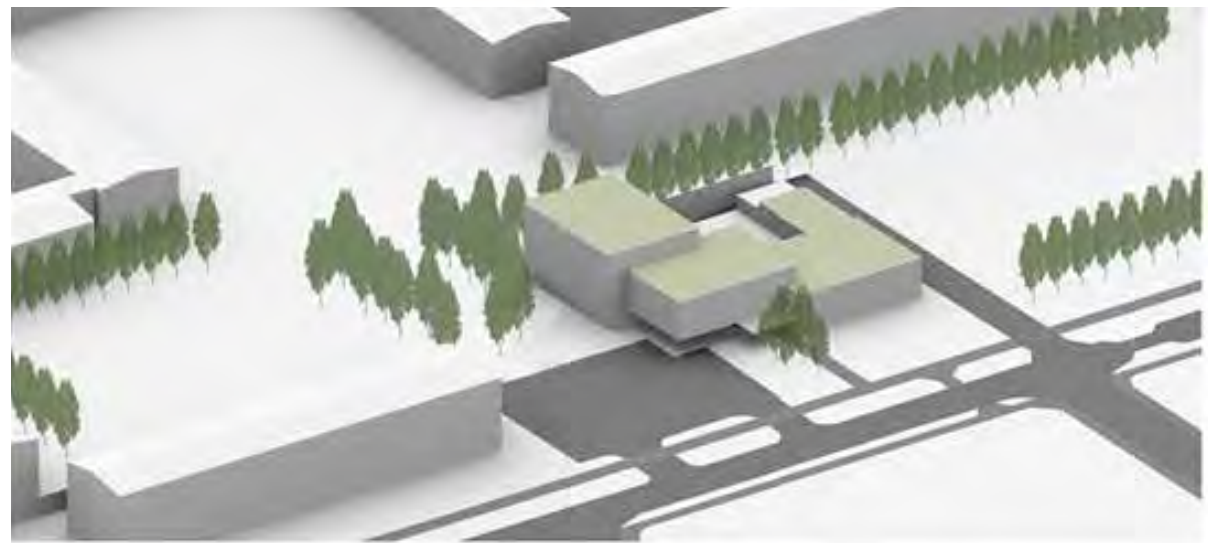


Jarðhæð - 1. hæð

Rofabær 7-9. Skýrignarmyndir

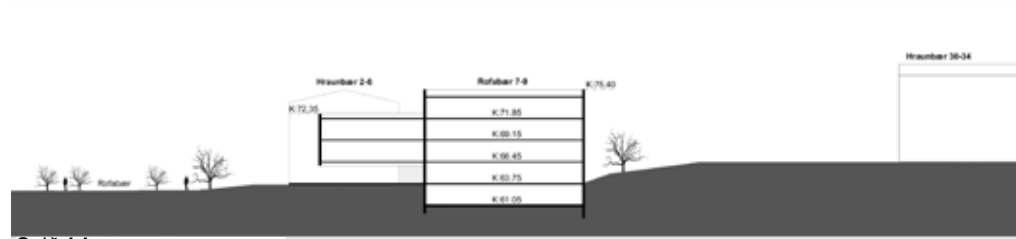


Snið EE

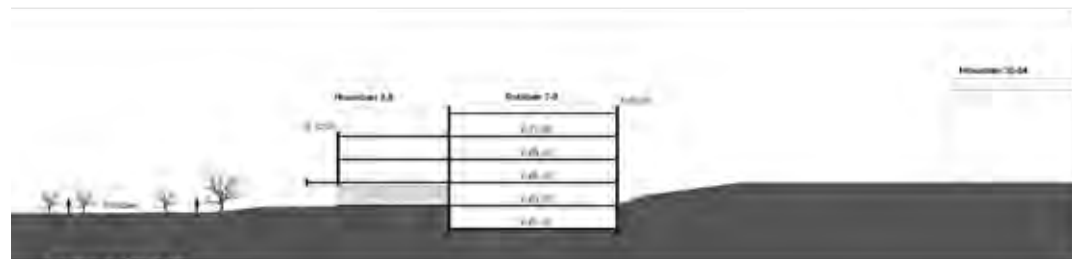


Líkan af uppbygging - Horft frá suðvestri

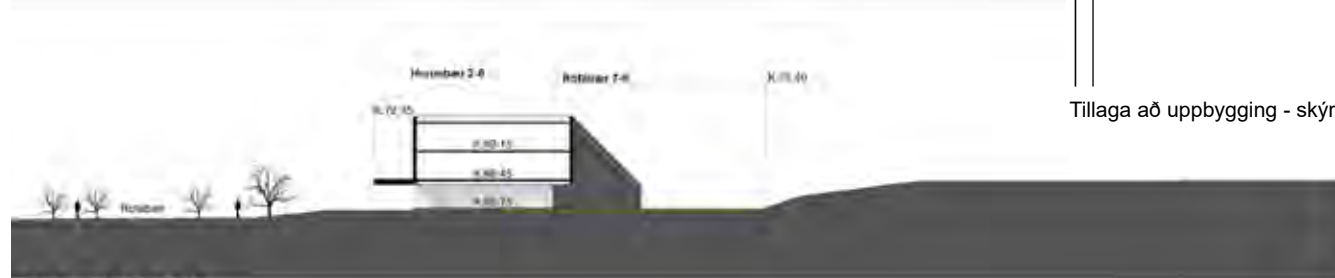
Rofabær 7-9. Skýringarmyndir



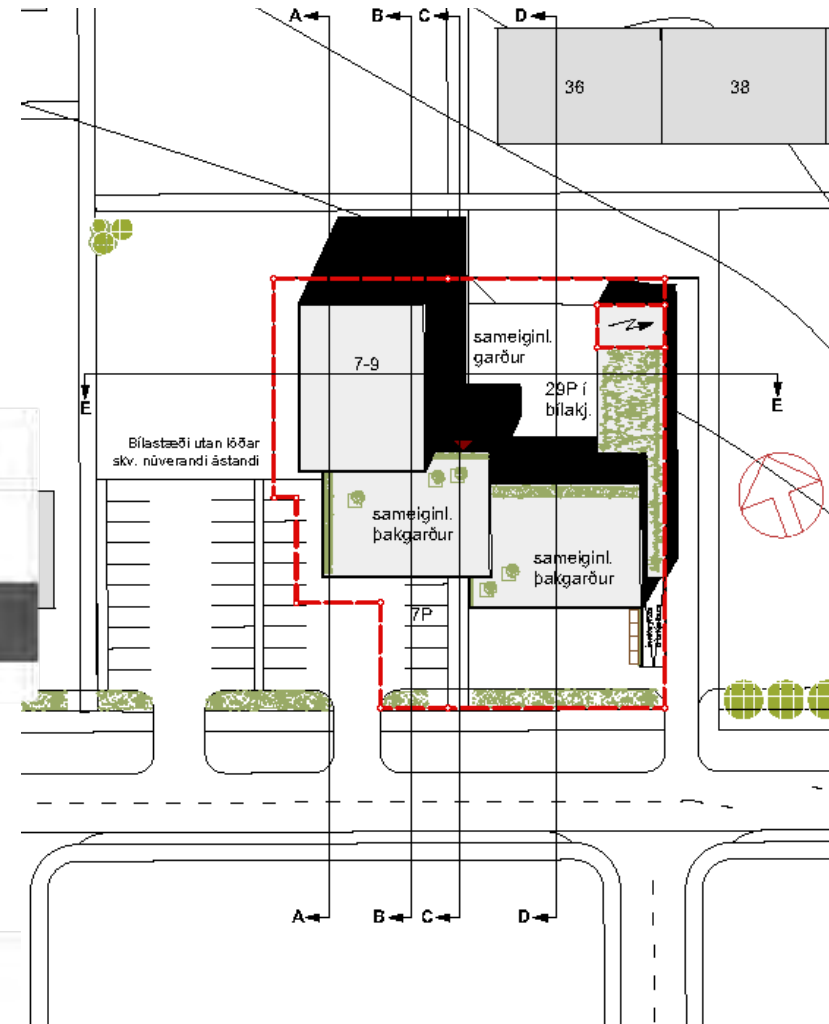
Snið AA



Snið BB



Snið CC



Tillaga að uppbygging - skýringaruppráttur

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggðar](#)

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

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

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

Svalir sem eru að hluta til utan byggingarreits/húshliðar, allt að 80 cm, eru

Rofabær 7-9. Skýrignarmyndir

Skuggavarp sumarsólstöður 21. júnir



Núverandi ástand klukkan 10.00



Núverandi ástand klukkan 13.00



Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00



Eftir breytingar klukkan 13.00



Eftir breytingar klukkan 16.00

Rofabær 7-9. Skýrignarmyndir

Skuggavarp jafndægur 21. mars og 21. september



Núverandi ástand klukkan 10.00

Núverandi ástand klukkan 13.00

Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00

Eftir breytingar klukkan 13.00

Eftir breytingar klukkan 16.00

heimilar en að öðru leyti skulu svalir vera inndregnar. Lágmarksstærð svala er 10% af grunnfleti íbúðæininga.

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

[thakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Þakgerð á ofanábyggingar á fjölbýlishús, sjá skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð nýbygginga sjá skilmálalið um nýbyggingar.

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

ROFABÆR 7-9

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

16. Tæknibúnaður

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að

yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall

gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svæði](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar :

[ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

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

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

FJÖLBÝLI

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

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til

fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.

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

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Rofabær 7–9

Á lóðinni er spennistöð.

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirlönd í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrymum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja bíðstöðvar og reisa við þær bíðskýli.

Við hönnun bíðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð

hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um bíðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

[borgargotur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Hraunbær 2	0	192	192
Hraunbær 36	0	156	156
Rofabær 7	0	20	20
Hraunbær 62	0	195	195

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRRA ÍBÚÐA

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

Heimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjöleignarhúsi. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð.

Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða

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

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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.




Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, skilmálar voru samþykktir 10.2.1965

Árbær – Selás, 7.8.2012

Stærðir húsa og/eða nýtingarhlutfall

D Deiliskipulag. Yfirfært byggingarmagn

skv. eldra deiliskipulag

 Bílskúr, bílskýli  Íbúðarhús  Opinber bygging, þjónusta

Ú **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A – E sjá fyrir neða. Útskýringar A, B, C, D, E er að finna á síðum X–X

H **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

B **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

Ó **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Hraunbær 2	1037 m ²		H2,16	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 4	1031 m ²		H2,16	1031 m ²	0 m ²
Hraunbær 6	1037 m ²		H2,16	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 8	1332 m ²		H2,16	1332 m ²	0 m ²
Hraunbær 14	936 m ²		H2,16	936 m ²	0 m ²
Hraunbær 16	1005 m ²		H2,16	1005 m ²	0 m ²
Hraunbær 18	910 m ²		H2,16	910 m ²	0 m ²
Hraunbær 20	953 m ²		H2,16	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 22	943 m ²		H2,16	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 24	918 m ²		H2,16	918 m ²	0 m ²
Hraunbær 26	980 m ²		H2,16	980 m ²	0 m ²

Heiti lóðar

D

Ú

H

F

Ó

Heiti lóðar

D

Ú

H

F

Ó

Vesturás 13	150 m ²	C	263 m ²	-113 m ²
Vesturás 14	252 m ²	A	168 m ²	84 m ²
Vesturás 15	150 m ²	C	178 m ²	-28 m ²
Vesturás 16	252 m ²	A	168 m ²	84 m ²
Vesturás 17	150 m ²	C	178 m ²	-28 m ²
Vesturás 17	150 m ²	C	218 m ²	-68 m ²
Vesturás 18	252 m ²	A	204 m ²	48 m ²
Vesturás 19	150 m ²	D	168 m ²	-18 m ²
Vesturás 20	252 m ²	A	204 m ²	48 m ²
Vesturás 21	150 m ²	D	168 m ²	-18 m ²
Vesturás 22	252 m ²	A	204 m ²	48 m ²
Vesturás 23	150 m ²	D	168 m ²	-18 m ²

Viðbótarbyggingarheimildir - Tafla

Skýringar

 Bilskúr, bílskýli  Íbúðarhús  Opinber bygging, þjónusta

SL Stærð lóðar í m²

BD Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi


N Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi

VB Hámarks viðbótarbyggingarmang

BR

NN Nýtt hámarks nýtingarlutfall

HBL Hámarks byggingarmagn á lóð

Heiti lóðar	SL	BD	N	VB	BR	NN	HBL
Fagribær 1	848	183	0,22	40	34	0,26	223
Fagribær 3	848	183	0,22	40	34	0,26	223
Fagribær 5	848	183	0,22	40	56	0,26	223
Fagribær 2–32	839	235	0,28	40	455	0,33	275
Fagribær 2 		235		40	10		50
Fagribær 3		235		40	12		52
Fagribær 4		235		40	23		63



7.2.5

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Hraunbær 107–111 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.5

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.5 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.5



Skilmálaeining-7.2.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.5. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

Íbúðir í skilmálaeiningunni eru samtals 113.

Hraunbær 107

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

Hraunbær 109 og 111

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreiði.
- b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
- c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Hraunbær 107B	235 m ²	Q	H23,24	235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107C	235 m ²	Q	H23,24	235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107	1603 m ²	Q	H23,24	1603 m ²	0 m ²
Hraunbær 107D	235 m ²	Q	H23,24	235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107E	235 m ²	Q	H23,24	235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107A	235 m ²	Q	H23,24	235 m ²	0 m ²
Hraunbær 111 og 111A	1976 m ²	F	H23	1976 m ²	0 m ²
Hraunbær 109 og 109A	1634 m ²	D	H23	1634 m ²	0 m ²
Hraunbær 109B	116 m ²	D	H23	116 m ²	0 m ²
Hraunbær 109C	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109D	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109E	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109F	113 m ²	D	H23	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109G	116 m ²	D	H23	116 m ²	0 m ²
Hraunbær 111B	118 m ²	F	H23	118 m ²	0 m ²

Heiti lóðar



Hraunbær 111C	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111D	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111E	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111F	115 m ²	F	H23	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111G	118 m ²	F	H23	118 m ²	0 m ²

Útskýring Q

Rofabær 7-9 og Hraunbær 107, 107A, 107B, 107C, 107D, 107E

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

Útskýring F

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

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 4.847 m² og nýtingarhlutfall 0,6. Lóð skv. Hverfisskipulagsupprætti er 4.689 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 2813 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Raðhús: tvær hæðir, hámark 7,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar

Fjölbýlishús: þrjár hæðir, hámark 10,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar

ÞAKGERÐ

Þakform frjálst

ANNAÐ

Hámarksstærð íbúða í raðhúsum er 120m².

Hámarksstærð íbúða í fjölbýli 90m².

Útskýring D

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

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 4.830 m² og nýtingarhlutfall 0,6. Lóð skv. hverfisskipulagsupprætti er 4.672 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 2803 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Raðhús: tvær hæðir, hámark 7,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

Fjölbýlishús: þrjár hæðir, hámark 10,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

Þakform frjálst

ANNAÐ

Hámarksstærð íbúða í raðhúsum er 120 m².

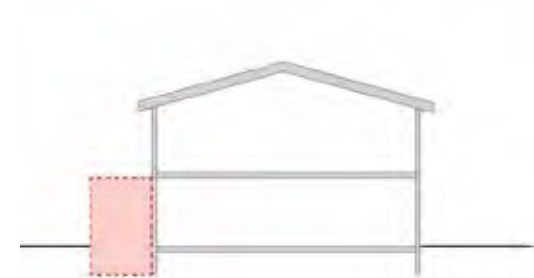
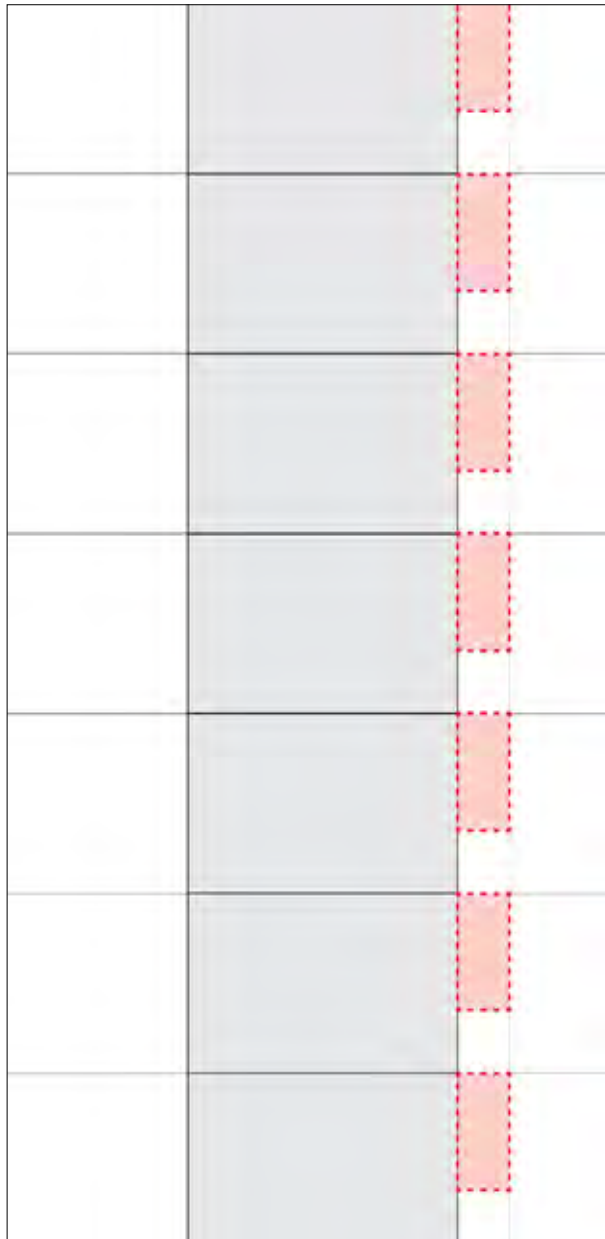
Hámarksstærð íbúða í fjölbýli er 90 m².

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

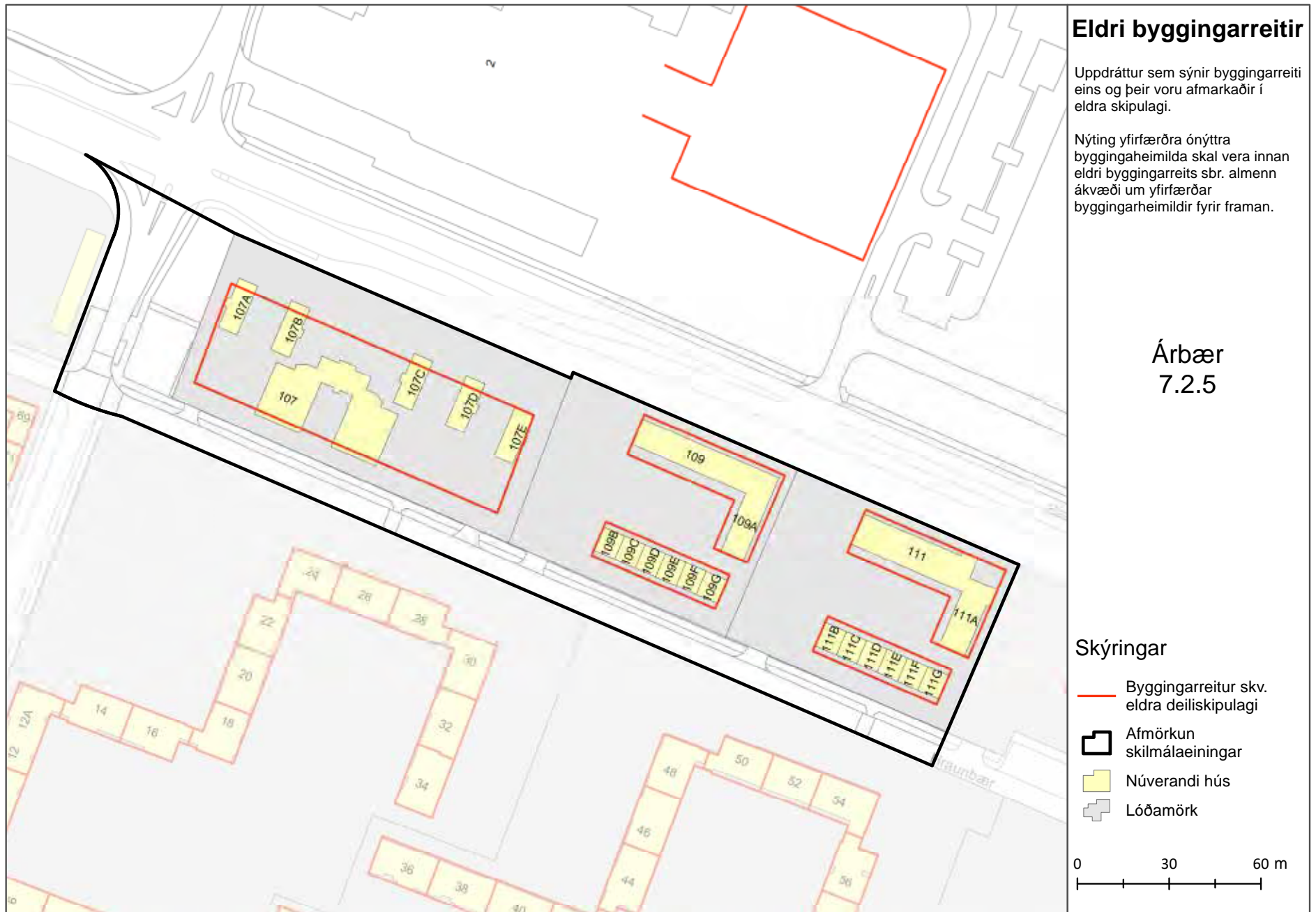


baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn

aftast í bókinni.

Snið fyrir breytingar.

Snið eftir breytingar.



Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Hraunbær 107	6878 m ²	2778 m ²	0.40	112 m ²	434 m ²	0.48	3324 m ²
Hraunbær	4689 m ²	2672 m ²	0.56	78 m ²	413 m ²	0.67	3163 m ²
Hraunbær	4672 m ²	2318 m ²	0.49	78 m ²	359 m ²	0.58	2755 m ²

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda er skilyrt því að útfærsla taki mið af stíl og hönnun aðalbyggingar.

Hraunbær 107, þjónustubygging

Heimilt er að opna íbúðir/herbergi út á jarðhæð og afmarka sérafnotaflöt, þ.e.a.s. garðrými fyrir hvert rými, þar sem aðstæður leyfa. Fyrir sömu rými á jarðhæð er einnig heimilt að byggja litla viðbyggingu sem hluta af opnuninni, hámarksstærð 7 m². Skv. aðaluppdráttum eru 16 íbúðarrými á jarðhæð hússins þannig að hámarksbyggingarmagn fyrir viðbyggingar er 112 m².

Hraunbær 109B–109G og 111B–111G

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

Sjá leiðbeiningar :

[parhus-og-radhus](#)

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar

- | | | | |
|----|--|-----|------------------------------|
| SL | Stærð lóðar í m ² | BR | |
| BD | Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi | NN | Nýtt hámarks nýtingarlutfall |
| N | Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi | HBL | Hámarks byggingarmagn á lóð |
| VB | Hámarks viðbótarbyggingarmagn | | |

Heiti lóðar



8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á

sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

Svalir skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.

Svalalokanir eru óheimilar.

Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Hraunbær 107, þjónustubygging

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

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

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

Þakgerð viðbyggingar skal vera flatt eða með lágum halla.

Hraunbær 107

Lágreist mænispak.

Hraunbær 109–109G

Lágreist mænispak, lítið útkrag.

Hraunbær 111–111G

Lágt einhallandi þak sem hækkar til suðurs.

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs

landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar,

miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðarmörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja

aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Meðfram Hraunbæ skal auka gróðurrækt með að lágmarki 1,5 metra runnabelti meðfram gangstíg.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

[opin-svaedi](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja

viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar :

[ljosvist](#)

23. Hljóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvegisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða

byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

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

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Kvöð er um 3 metra breiða gönguleið sunnan Hraunbæjar 109–111 sem tengist gönguleiðum aðliggjandi lóða. Gönguleiðir skulu vera auðfarnar öllum og samtengdar á lóðamörkum.

Kvöð er á fjölbýlishúsinu Hraunbæ 107 (húsi með einstaklingsherbergjum) um að eignarhald sé á einni hendi og að íbúðir séu fyrir aldraða.

Kvöð er um jarðvegsmön að norðan við skilmálaeininguna sem þegar hefur verið reist.

Kvöð er um að á lóðum Hraunbæjar 109 og 111 verði byggðar félagslegar íbúðir, leiguíbúðir eða námsmannaíbúðir og skal eignarhald þeirra vera á einni hendi.

Aðrar kvaðir eru sýndar á mæliblöðum.

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem

aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbyli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

FJÖLBÝLI

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

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi

starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Háspennustrengur og fleiri stofnlagnir eru norðan lóðamarka allra lóða. Kvöð er um 3 metra breitt svæði til beggja hliða frá háspennustreng sem ekki má hreyfa

við nema með sérstöku leyfi Veitna, sjá uppdrátt.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

Við akstursleiðir almenningsgöngna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

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

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum

um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Hraunbær 107	0	40	40
Hraunbær	0	40	40
Hraunbær	0	41	41

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

Hraunbær 107

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

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var

samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisSKIPULAGIÐ tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 26.3.1965

Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 18.12.2001

Deiliskipulag fyrir Hraunbæ 107, 28.1.1997

Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 13.6.1996

Deiliskipulag svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls, 13.6.1989



7.2.6

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Hraunbær 113 - 123

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.6 er skilgreind sem miðsvæði M16 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 en þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslun og þjónustu.

Skilmálaeiningin stendur nyrst í Árbæ. Innan skilmálaeiningarinnar eru hlutar af götunum Bæjarbraut og Hraunbæ, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

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

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

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

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

Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem hafa aðallega miðað að aukinni nýtingu á einstökum lóðum.

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.

Heimilað er að hækka hús í 3–5 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimilt er að vera með íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.

Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.

Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.6

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.6 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.6



Skilmálaeining-7.2.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.6. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tæknibúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

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

Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð.

Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum sem snúa að götuhliðum.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

Hraunbær 113

Samkomuhús.

Hraunbær 115

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

Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Hraunbær 117–121

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

Hraunbær 123

Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Samtengd hús, 3–5 hæða viðbyggingar (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt skýringaruppdráttum) fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á fyrstu hæð/götuhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.

Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

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

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

4. Fjölgun íbúða

Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri

hæðum.

Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk falletgra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.

Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningu 7.2.6 eru 49.

Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

[throun-byggdar](#)

5. Lýðheilsa

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið

fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í

yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Hraunbær 113	672 m ²	Y	H23	503 m ²	169 m ²
Hraunbær 115	2624 m ²	Z	H23	2622 m ²	2 m ²
Hraunbær 117	467 m ²	AA	H27	467 m ²	0 m ²
Hraunbær 119	1188 m ²	AB	H27	1344 m ²	-156 m ²
Hraunbær 121	1692 m ²	AC	H27	1445 m ²	247 m ²
Hraunbær 123	1391 m ²	AD	H27	1138 m ²	253 m ²

Útskýring Y

Hraunbær 113, Samkomuhús og félagsstarfssemi

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 3.468 m² og nýtingarhlutfall 0,2. Lóð skv. hverfisskipulagsupprætti er 3.359 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 672 m².

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Byggingin má vera allt að 2 hæðir, hámarkshæð 7 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAD

Fjöldi bílastæða 50.

Útskýring Z

Hraunbær 115, Heilsugæslustöð og almenn þjónusta og/eða stofnun

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 6.024 m² og nýtingarhlutfall 0,45. Lóð skv. Hverfisskipulagsupprætti er 5.831 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 2624 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Byggingin má vera allt að 2 hæðir, hámarkshæð 8,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAD

Fjöldi bílastæða 78.

Útskýring AA

Hraunbær 117, Pósthús

Byggingarmagn er ekki skilgreint í upphaflegu deiliskipulagi

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

1 hæð, hámarkshæð 6 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar

ÞAKGERÐ

Form bygginga og þakform er frjálst

ANNAD

Aðkoma að lóð er frá Hraunbæ á lóðarmörkum nr. 117 og 119

Fjöldi bílastæða 19

Útskýring AB

Hraunbær 119

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 2.900 m² og nýtingarhlutfall 0,4. Lóð skv. hverfisskipulagsupprætti er 2.971 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 1188 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

1-3 hæðir.

ÞAKGERÐ

Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

Koma skal fyrir einu bílastæði fyrir hverja byggða 35m².

Byggingar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg. Samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild.

Útskýring AC**Hraunbær 121**

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 4.200 m² og nýtingarhlutfall 0,4. Lóð skv. hverfisskipulagsupprætti er 4.230 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 1692 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

1-3 hæðir

ÞAKGERÐ

Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst

ANNAÐ

Koma skal fyrir einu bílastæði fyrir hverja byggða 35m².

Byggingar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg. Samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild.

Útskýring AD**Hraunbær 123, Skátamiðstöð**

Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Lóðarstæð 3.400 m² og nýtingarhlutfall 0,4. Lóð skv. Hverfisskipulagsupprætti er 3.477 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 1391 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

1-2 hæðir

ÞAKGERÐ

Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst

ANNAÐ

Koma skal fyrir einu bílastæði fyrir hverja byggða 35m² í skátamiðstöð og einu stæði fyrir hverja 50 m² í skátaheimili.

Göngutengsl: Gert er ráð fyrir tengistíg meðfram inngötu á lóð nr. 123, á milli Bæjarháls og Hraunbæjar. Aðkoma gangandi og hjólandi vegfarenda að skátaheimili og skátamiðstöð verði um þann stíg. Lagt er til að að göngutengsl við Árbæjarhverfi og verslunarhúsnæði í Hraunbæ 102 verði bætt með

breyttu yfirborði gönguleiða og ef til vill snjóbræðslu, tröppu milli efra og neðra svæðis. Lagt er til að gerðar verði a.m.k. tvær steinlagðar hindranir yfir Hraunbæ til þess að auðvelda aðkomu gangandi fólks.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

HRAUNBÆR 113 -115

Á hvorri lóð eru tvö stakstæð hús, nr. 113 er 503 m² að stærð og nr. 115 er

2.622 m². Heimilt er að halda í þau og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála.

Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfiskjarni, hverfisverslun og þjóstusta).

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

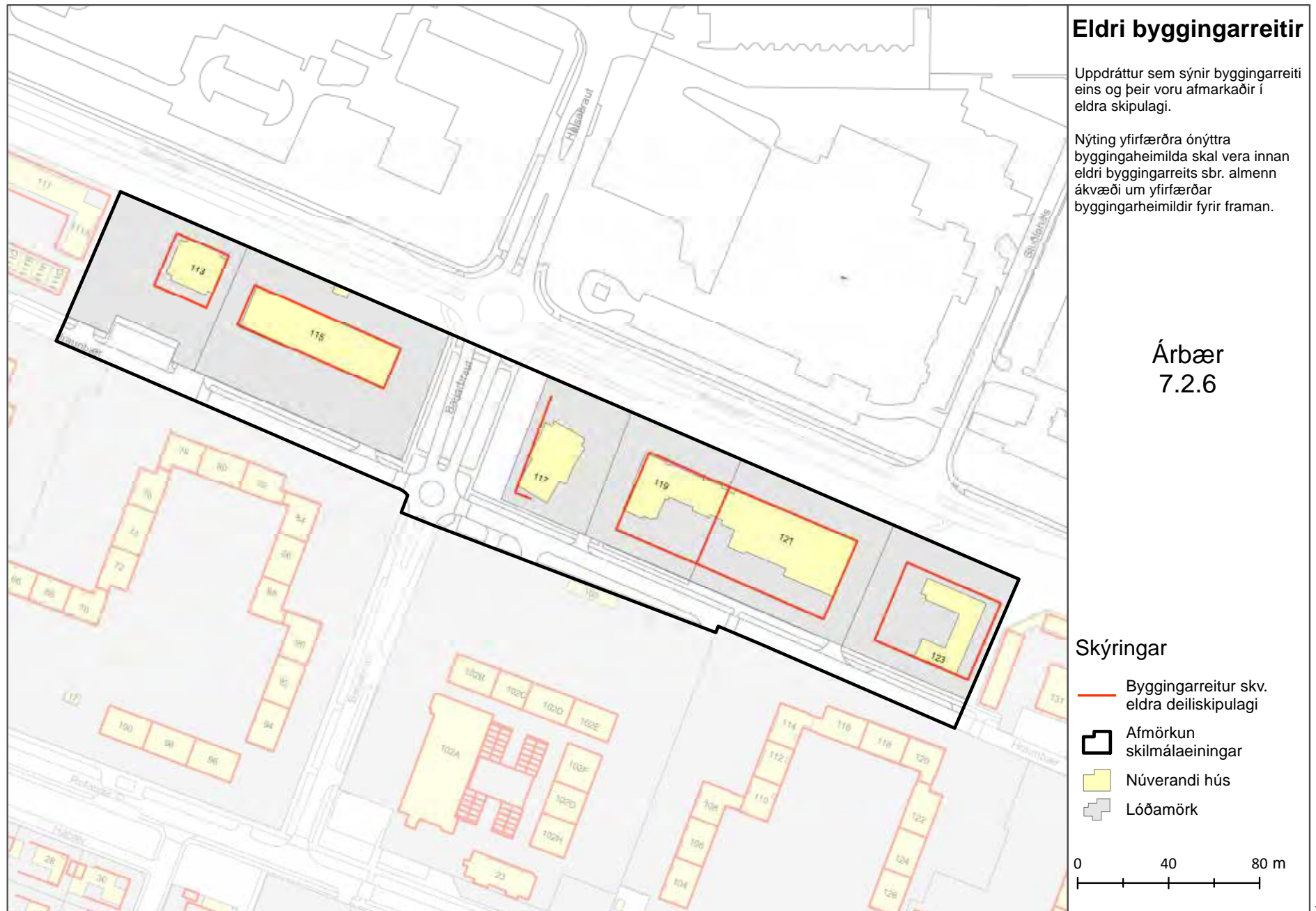
Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.

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

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum

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



HÆDIR HÚSA OG HÆDAFJÖLDI

Heimilt að hækka hús upp í 3–5 hæðir (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6a, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum). Á lóðinni Hraunbær 113 er heimilt að reisa eina eða fleiri viðbyggingar vestan og sunnan við núverandi hús á allt að 3–4 hæðum.

Á lóðinni Hraunbær 115 er heimilt að bæta einni hæð ofan á núverandi byggingu og reisa 4–5 hæða viðbyggingu austan við núverandi hús. Fimmta hæðin skal vera næst Bæjarhálsi og ná að hámarki yfir 35% af grunnflatarmáli viðbyggingarinnar.

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

SVALIR OG SKYGGNI

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

ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR

Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.

Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

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

samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

UPPBROT OG EFNISVAL

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

ANNÐ

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

Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.

Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

HRAUNBÆR 117, 119, 121, 123

Á lóð nr. 117 er stakstætt hús 467 m² að stærð. Hús á lóðum nr. 119-121 eru sambyggð og eru annars vegar 1.344 m² (nr.119) og hins vegar 1.445 m² (nr. 121) að stærð. Á lóð nr. 123 er stakstætt hús 1.138 m² að stærð. Heimilt er að halda í húsin og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála.

Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfiskjarni, hverfisverslun og þjónusta).

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.

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

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum

Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %.

Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 117 2.860m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 420 m².

Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 119 er 2,951 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 200 m².

Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 121 er 4,088 m², íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 0 m².

Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 123 er 2,388 m², íbúðir,

verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m². Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 420 m².

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Hraunbær 117

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

Hraunbær 119

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

Hraunbær 121

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

Hraunbær 123

Heimilt er að reisa nýbyggingu á lóðinni sjá skilmálalið um nýbyggingar.

Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvorrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki

3 metrar. Mesta vegg hæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

SVALIR OG SKYGGNI

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

ÞAK OG ÞAKFRÁANGUR

Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.

Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

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

UPPBROT OG EFNISVAL

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

ANNÆÐ

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

Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.

Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

Sjá leiðbeiningar :

[frangangur-loda](#)

[throun-byggdar](#)

[ofanvatnsslausnir](#)

[opin-svaedi](#)

Hraunbær 113	3359 m ²	503 m ²	0.14	2306 m ²	421 m ²	0.96	3230 m ²
Hraunbær 117	2320 m ²	467 m ²	0.20	2813 m ²	492 m ²	1.62	3772 m ²
Hraunbær 119	2971 m ²	1344 m ²	0.45	0 m ²	202 m ²	0.52	1546 m ²
Hraunbær 121	4230 m ²	1445 m ²	0.34	4450 m ²	884 m ²	1.60	6779 m ²

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar



Stærð lóðar í m²



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

Heiti lóðar



Heiti lóðar



Hraunbær 123	3477 m ²	1138 m ²	0.32	1670 m ²	421 m ²	0.92	3229 m ²
Hraunbær 115	5831 m ²	2622 m ²	0.44	3566 m ²	928 m ²	1.22	7116 m ²

8. Nýbyggingar

Á lóðinni Hraunbæ 123 er heimilt að reisa 3–4 hæða nýbyggingu vestan eða norðan við núverandi byggingu (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum).

Verzlun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimilaðar á eftir hæðum.

Grunnflötur nýbyggingar 430 m².

Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða.

Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingar og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningarskjöl hverfisskipulags. Sjá nánar skilmála um Útfærslu lóða.

Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og í sama lit.

Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrymi í gegnum stigahús.

Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga í húsnæði.

Æskilegt er að prónaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbylíshús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbylíshúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylíshúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

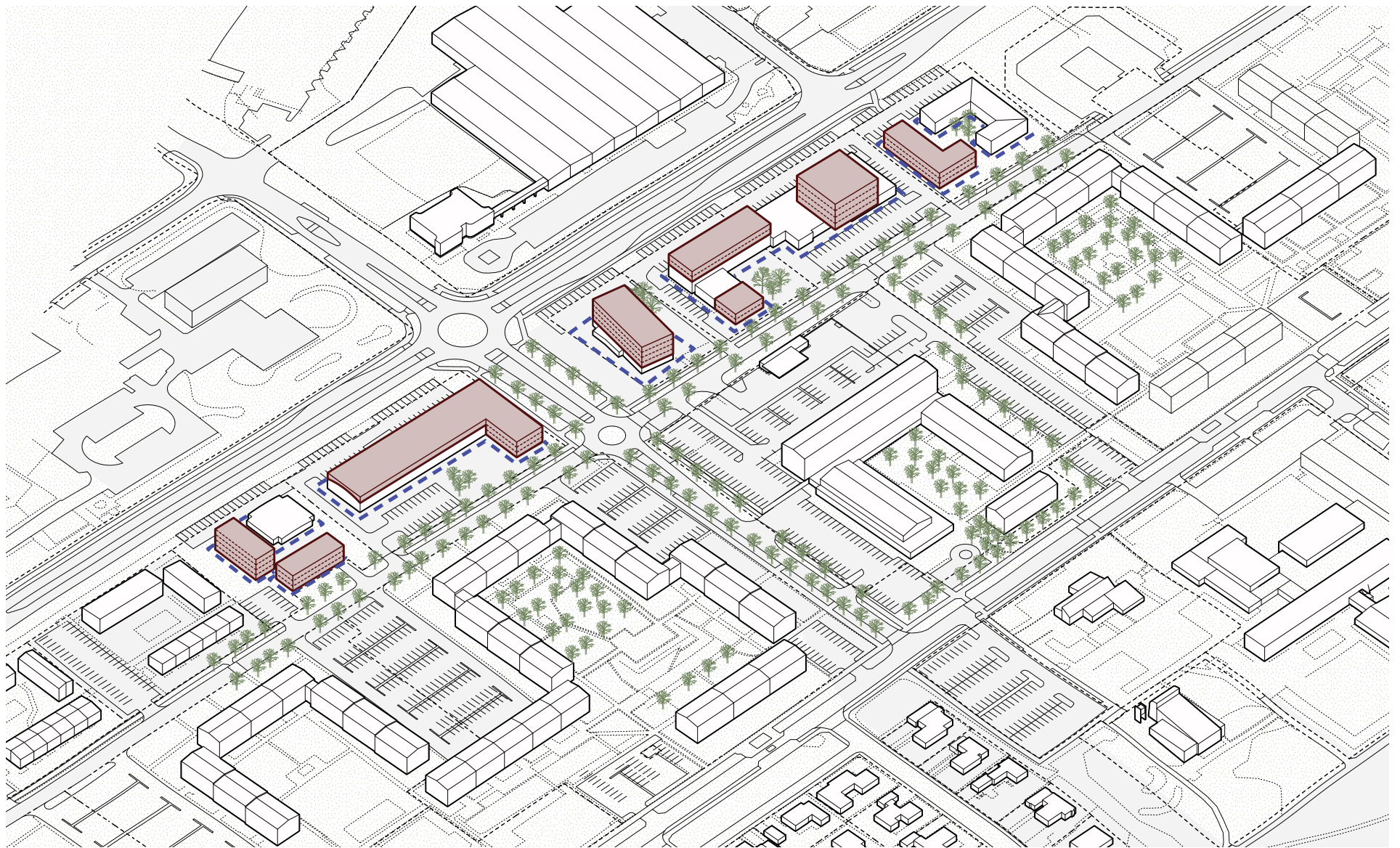
BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsuppdraetti eru sýndir tveir byggingarreitir.

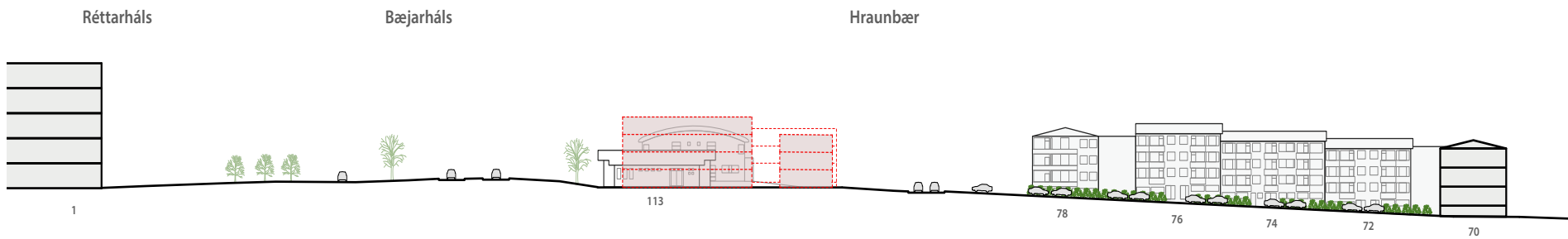
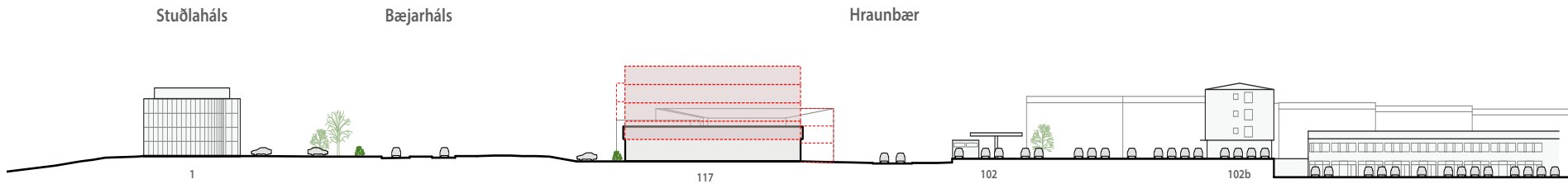
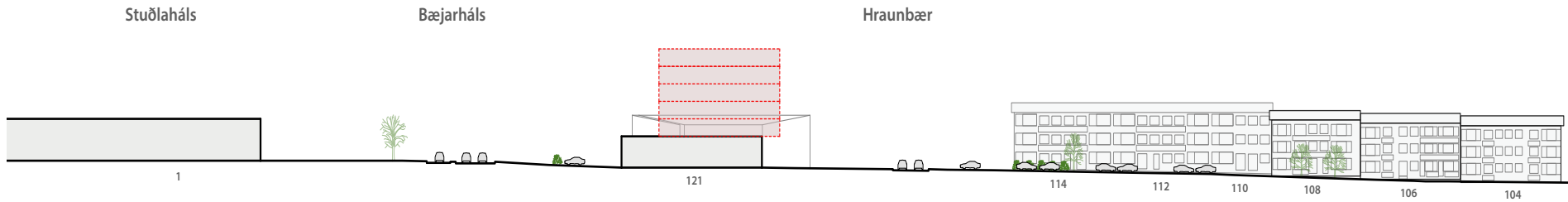
Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbylíshús, lyftur og stigahús við fjölbylíshús, smáhýsi og færانlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri



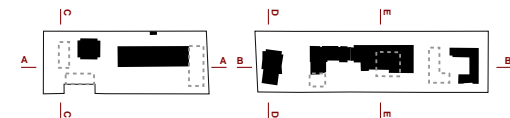
Skýringarmynd 7.2.6

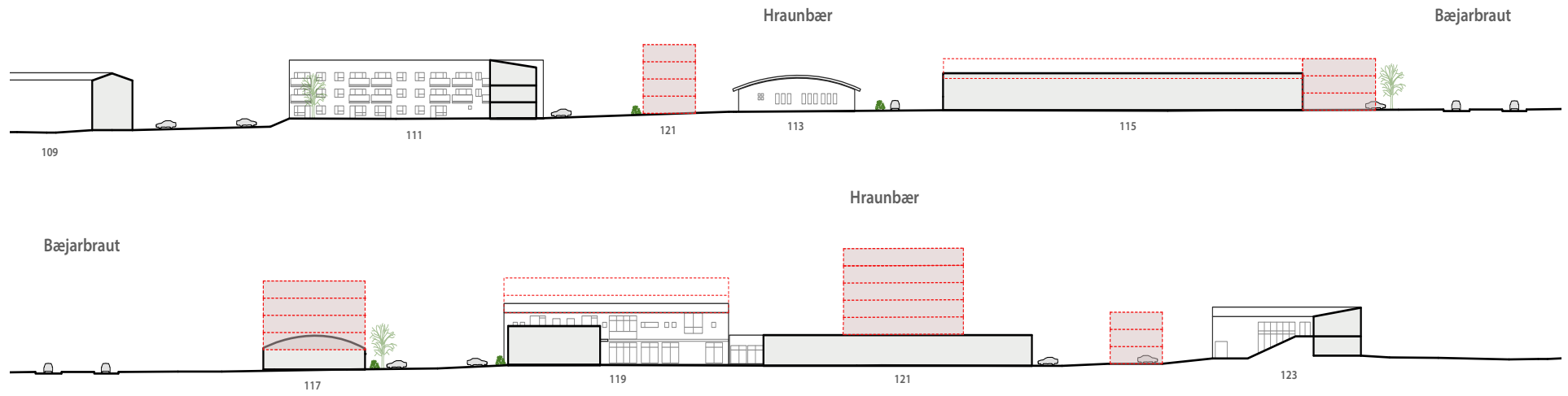


Skýringarmyndir af svæði í núverandi ástandi.



Skýringarmynd





7.2.6

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggðar](#)

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

[þakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingum vestan og sunnan við Hraunbæ 113, austan við Hraunbæ 115, vestan við Hraunbæ 117 og vestan og norðan við Hraunbæ 123. Innakstur á lóð skal vera frá Hraunbæ. Heimilt er að hafa bílkjallara ef þeir eru að hluta til niðrugrafin.

Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega í skilmálalið um

yfirfærðar byggingarheimildir byggingarmagn aðalbygginga, þar með talið flatarmál bílakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrymi, tæknirými og geymslur.

Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólvegur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar,

miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[frágangur-lóða](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja

aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurpekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurpekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[frangangur-loda](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Heimilt er að koma fyrir útlitaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljosvist](#)

23. Hljóðvist

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Bæjarháls.

24. Loftgæði

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

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Sérstaklega skal huga að lóðum við Bæjarháls.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

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

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

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

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

[opin-svaedi](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Hraunbær 113	0	36	36
Hraunbær 115	0	85	85

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

Heimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjöleignarhúsi. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð.

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

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

[opin-svaedi](#)

[fjolgun-ibuda](#)

[throun-byggdar](#)

37. Sameiginleg bílageymsla

Hraunbær 113-115

Gerð er krafa um bílakjallara undir viðbyggingum. Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Almenn er miðað við

að gólf bílakjallara sé um 1,8 metrum neðar en aðliggjandi götukóti (nánar tilgreint í sérskilmálum).

Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál bílakjallara.

Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrymi, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar.

Hraunbær 117-123

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

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 26.3.1965

Árbær / Skátaheimili, Hraunbær – Bæjarbraut - Bæjarháls, lóðir B, C og D birt í B-deild Stjórnartíðinda 17. maí 2002

Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 18.12.2001

Deiliskipulag fyrir Hraunbæ 107, 28.1.1997 Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 13.6.1996

Deiliskipulag svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls, 13.6.1989

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi frá 1966. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



7.2.7

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Hraunbær 102 og Rofabær 23

Um skilmálaeiningu

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

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

Helstu áherslur

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

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

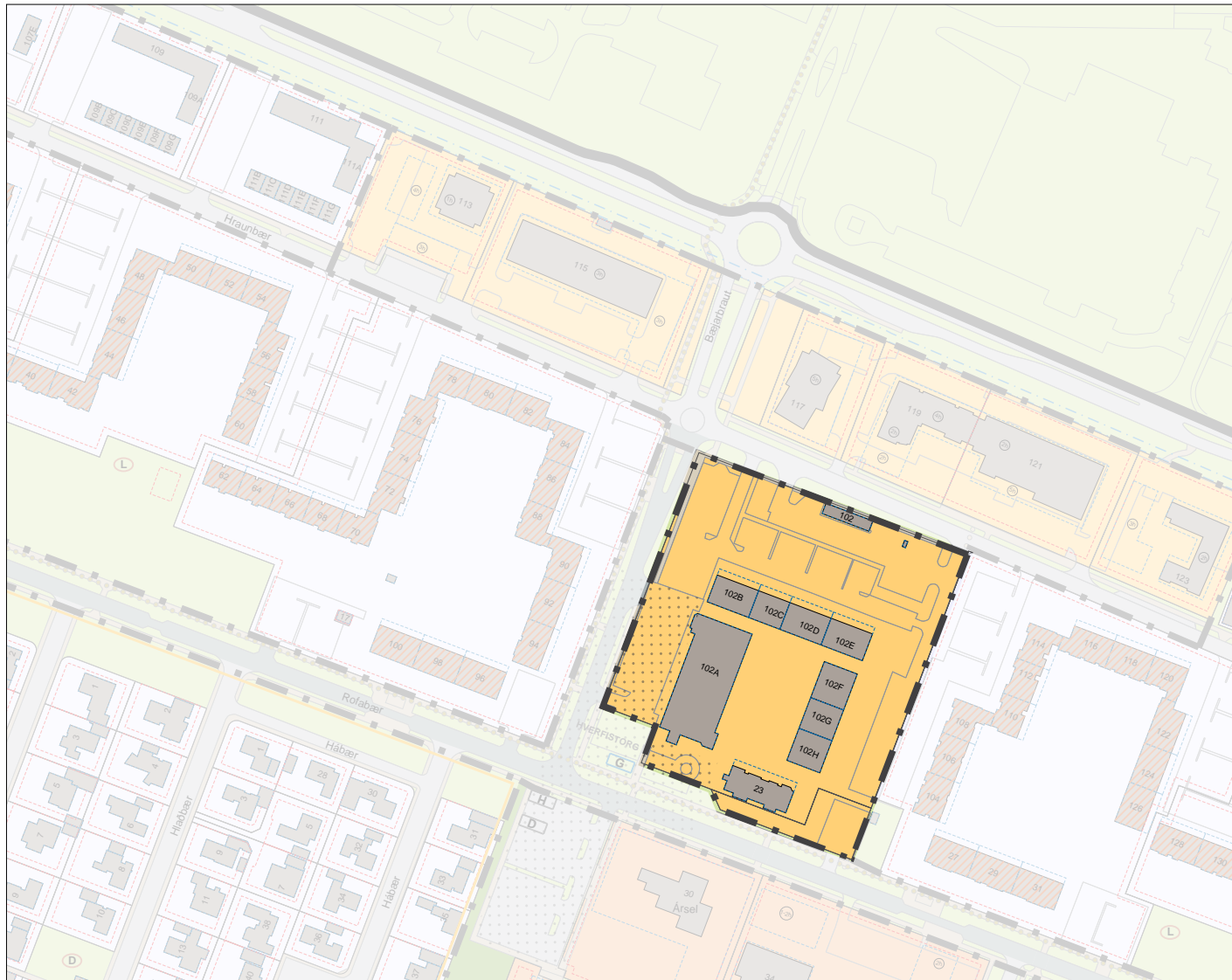
Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Skilmálaeining-7.2.7

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.7 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.7



Skilmálaeining-7.2.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.7. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

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

Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð.

Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum sem snúa að götuhliðum.

2. Húsagerðir

Hraunbær 102

Bensínstöð og smásala. Víkjandi starfsemi.

Hraunbær 102A

Verslun og þjónusta á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.

Veitingastaðir með vínveitingum eru heimilaðir á jarðhæð en heimilt er að takmarka opnunartíma leyfis vegna nálægðar við íbúðarbyggð.

Gististarfsemi er heimiluð, þó einungis á efri hæðum.

Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Hraunbær 102B, C, D og E

Íbúðir á efri hæðum. Gististarfsemi er ekki heimiluð.

Á jarðhæðum til móts við Hraunbæ var í upphaflegu skipulagi gert ráð fyrir verslun

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

Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Hraunbær 102F, G og H

Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.

Gististarfsemi er ekki heimiluð.

Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Rofabær 23

Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.

Gististarfsemi er ekki heimiluð.

Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

Hraunbær 102A til H og Rofabær 23

Fjölbýlishús, raðhús.

76 íbúðir.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.

Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.

Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags yfirferast í hverfissskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfissskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í

yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdráttir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Engar viðbótar byggingarheimildir eru gefnar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

Engar nýbyggingar eru skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

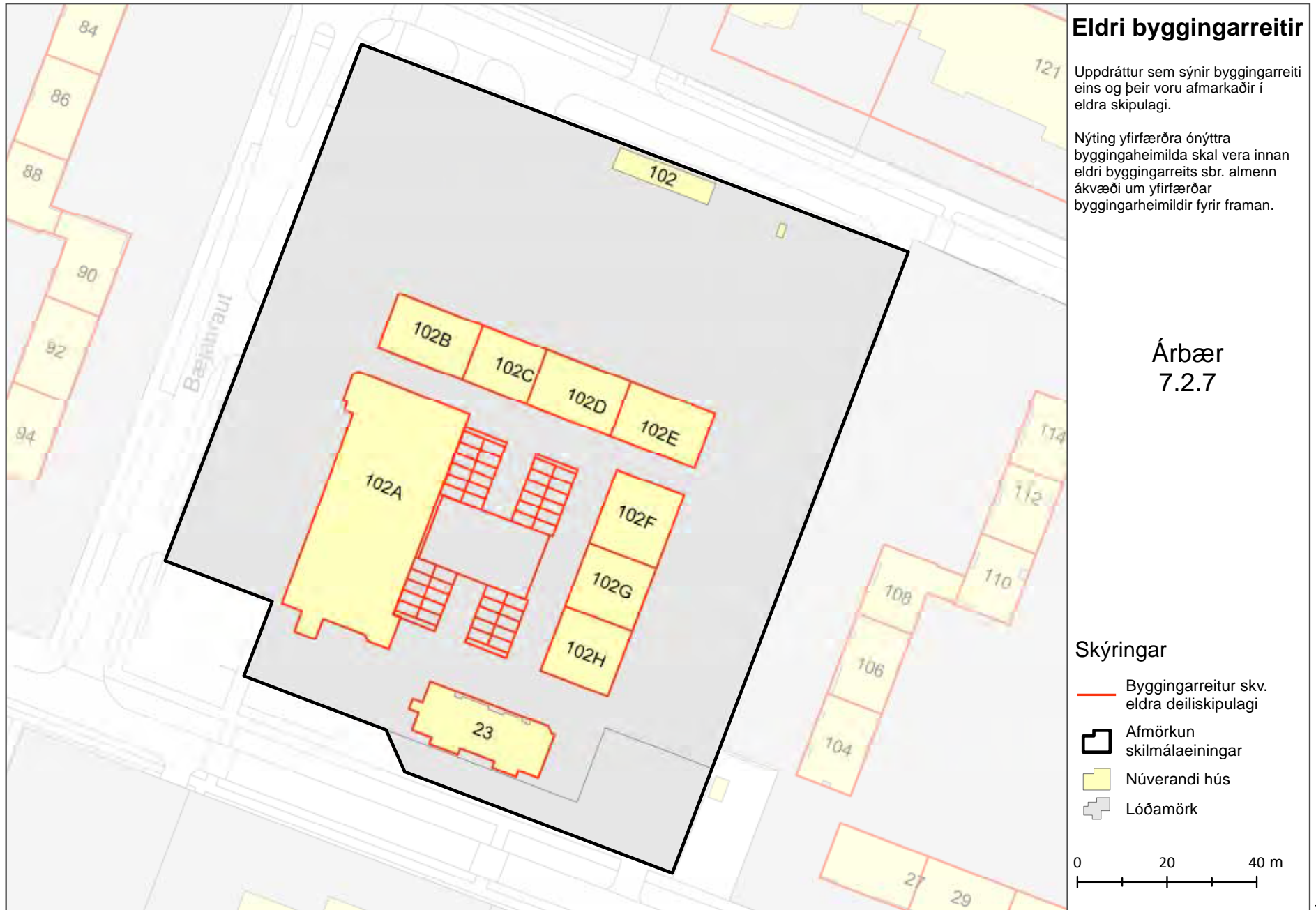
BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsuppdrátti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.



BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Paksvalir eru heimilar. Pakverandir eru ekki heimilar.

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

Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

[þakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

Kvistir eru ekki heimilaðir.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgún-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja

samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar :

[ljósvisst](#)

23. Hjóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hjóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

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

FJÖLBÝLI

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

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

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

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirkvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslusnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Hraunbær 102A	0	172	172
Rofabær 23*	0	18	18

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi

deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær - Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966.

Hraunbær 102C, 6.6.2014

Hraunbær 102D og E, 17.10.2012

Hraunbær 102/Rofabær 23 bílastæði, 17.5.1994

Hraunbær 102, 11.1.1991

Hraunbær 102, 7.2.1977



7.2.9

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listræns gildis.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.9

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.9 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.9



Skilmálaeining-7.2.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.9. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósivist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

Hlaðbær 17	475 m ²	L	H2,35	474 m ²	1 m ²
Rofabær 30	1482 m ²	N	H2	1482 m ²	0 m ²
Rofabær 32	2150 m ²	O	H2,33	999 m ²	1151 m ²
Rofabær 34	9500 m ²	M	H2,32	8883 m ²	617 m ²
Skólabær 6	840 m ²	P	H2,34	784 m ²	56 m ²

Útskýring L

Hlaðbær 17, Leikskólinn Árborg

Leikskóli 305 m².

Leikskóli viðbygging 170 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar 475 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Ein hæð.

Útskýring N

Rofabær 30, Ársel félagsmiðstöð

Heildarbyggingarmagn lóðar er 1482 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Tvær hæðir.

Útskýring O

Rofabær 32, Kirkja og safnaðarheimili

Kirkja 999 m².

Safnaðarheimili, viðbygging 1151 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 2150 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Tvær hæðir með háreistu kirkjuskipi auk kjallara.

Fyrirhugað safnaðarheimili, verður á einni til þremur hæðum sem trappa sig niður með landinu vestanmegin við kirkjuna .

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

Útskýring M

Rofabær 34, árbæjarskóli

Heildarbyggingarmagn lóðar er 9500 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Tvær hæðir auk kjallara.

Útskýring P

Skólabær 6, Leikskólinn Rofaborg

Heildarbyggingarmagn lóðar er 840 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Ein hæð.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef

stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

Heimilt er að byggja 1000 m² við aðalbyggingu.

Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32

Gerð er tillaga um sérstaka hverfisverndun Árbæjarkirkju í rauðum flokki vegna listræns gildis. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Heimilt er að byggja við kirkjuna nýtt safnaðarheimili skv. samþykktum aðaluppdráttum frá 2009. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu hvað varðar form og vera tvær hæðir auk kjallara.

Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30

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

Árborg við Hlaðbæ 17

Heimilt er að byggja við aðalbyggingu: 150 m².

Viðbygging skal falla að núverandi byggingu hvað varðar form og vera á einni hæð. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.

Rofaborg við Skólabæ 6

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

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

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

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32

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

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30.

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

Árborg við Hlaðbæ 17

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

Rofaborg við Skólabæ 6

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



Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



Hlaðbær 17	2910 m ²	474 m ²	0.16	150 m ²	94 m ²	0.24	718 m ²
Rofabær 30	5440 m ²	1482 m ²	0.27	500 m ²	297 m ²	0.41	2279 m ²
Rofabær 32	5481 m ²	999 m ²	0.18	998 m ²	300 m ²	0.41	2297 m ²
Rofabær 34	17561 m ²	8883 m ²	0.50	1000 m ²	1482 m ²	0.64	11365 m ²
Skólabær 6	5580 m ²	784 m ²	0.14	150 m ²	140 m ²	0.19	1074 m ²

8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

ALMENNT

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

SORPSKÝLI

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

Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².

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

HJÓLASKÝLI

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

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

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

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

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

FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR, GRÓÐURHÚS O.FL.

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

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Leikskóli við Hlaðabæ 17

Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Leikskóli við Skólabæ 6

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

HÆÐIR HÚSA, HÆDAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

heimildir eru nýttar.

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

[þakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

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

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fraganur-loda](#)

[opin-svaedi](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

almenningsrými.

HVERFISGARÐAR

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

HVERFISTORG

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

KYRRLÁTT SVÆÐI

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

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

[borgargotur](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbuskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvisst

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

Sjá leiðbeiningar :

[ljósvisst](#)

23. Hjóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hjóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Kyrrlátt svæði er skilgreint í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

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

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem

aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.

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

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausrir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausrum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausrir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausrir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslausrir](#)

30. Verndarákvæði

Gerð er tillaga um sérstaka hverfisverndun Árbæjarkirkju í rauðum flokki vegna listræns gildis. Sýna þar sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

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

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á

hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngupveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Rofabær	0	96	96
Rofabær 34	0	44	44
Skólabær 6 BL.	0	23	23
Skólabær 6	0	43	43

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki er heimilað að byggja bílageymslur í kjallara eða bílastæðahúsi.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbær er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Deiliskipulag Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966

Rofabær 34, (Árbæjarskóli), samþykkt í borgarráði 19.3.2009

Rofabær 32, (Árbæjarkirkja), samþykkt í borgarráði 18.9.2008

Skólabær 6 (Rofaborg), samþykkt í borgarráði 2.3.2006

Hlaðbær 17, (Árborg), samþykkt í borgarráði 19.3.1996



7.2.10

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Bæjarháls – Hraunbær

Um skilmálaeiningu

Einingin er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur.

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

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

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlun er í gildi:

Hraunbær - Bæjarháls, samþykkt 23.08.2018

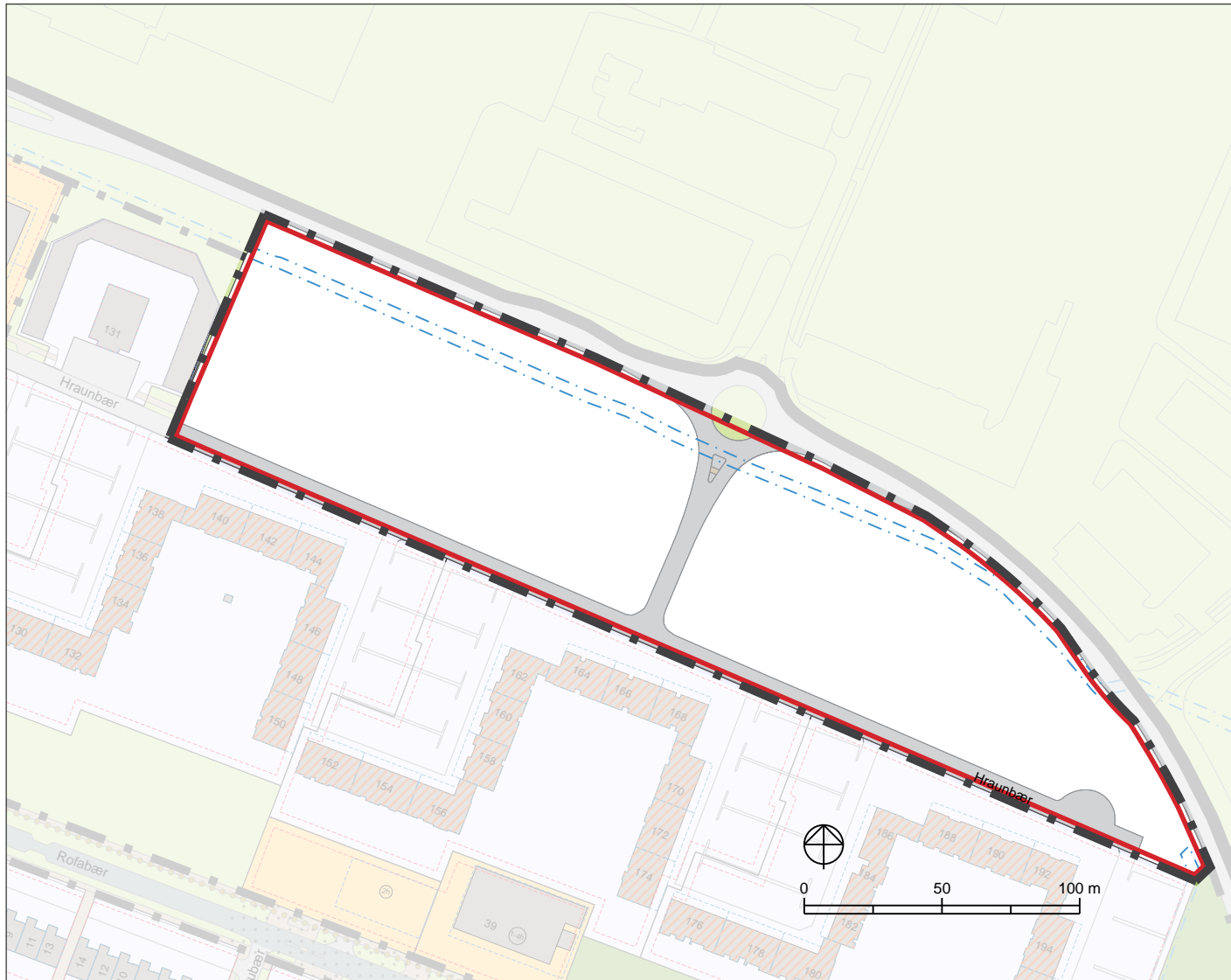
Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið er gert ráð fyrir að deiliskipulagsáætlanir verði felldar úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi. Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Árbæjar 7.2 og mun fá númerið 7.2.10.

Skilmálaeining-7.2.10

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.10 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.10



Skilmálaeining-7.2.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.10. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tæknibúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar



7.2.11

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Hraunbær og Rofabær

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimild verður gefin fyrir nýbyggingum á lóðirnar Rofabæ 37–39 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.

Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

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

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

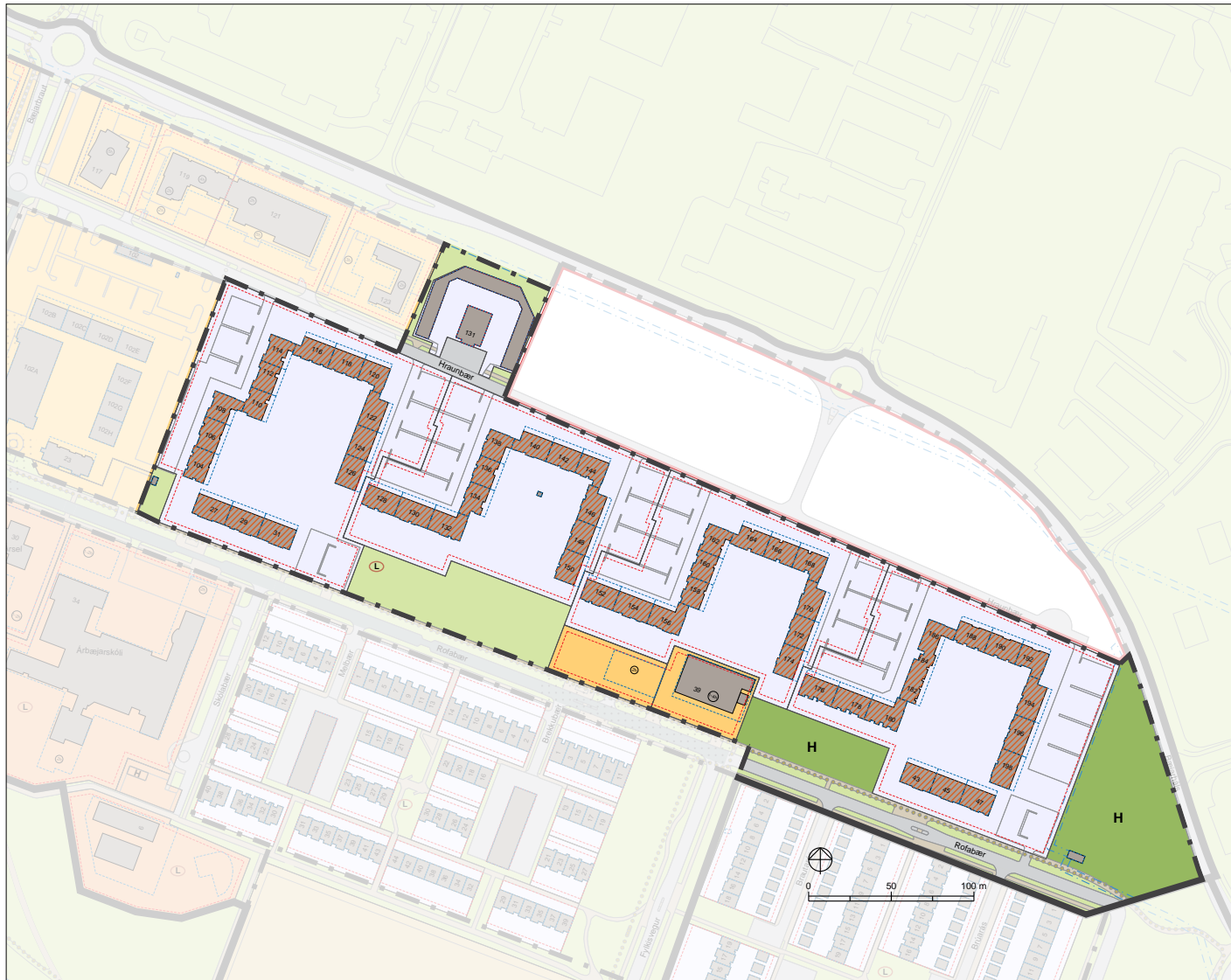
Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Skilmálaeining-7.2.11

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.11 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.11



Skilmálaeining-7.2.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.11. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Hraunbær 131

Bílageymslur.

Rofabær 37, 39

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

Rofabær 25

Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

[throun-byggdar](#)

2. Húsagerðir

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

Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á mótí suðri. Fjöldi íbúða er 393 nú, samkvæmt skráningu FMR.

Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Hraunbær 131

Bílageymslur.

Rofabær 33, 35 og 41

Opið svæði.

Rofabær 37, 39

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

Rofabær 25

Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 37–39

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

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

4. Fjölgun íbúða

Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.

Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og

leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Rofabær 37–39

Allt að 35 íbúðir heimilar, sjá skilmálalið um nýbyggingar.

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

[throun-byggdar](#)

5. Lýðheilsa

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

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

Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar

yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

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

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

flytjast.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Hraunbær 104	721 m ²	I	H2	721 m ²	0 m ²
Hraunbær 106	686 m ²	I	H2	686 m ²	0 m ²
Hraunbær 108	715 m ²	I	H2	715 m ²	0 m ²
Hraunbær 110	616 m ²	I	H2	616 m ²	0 m ²
Hraunbær 112	611 m ²	I	H2	611 m ²	0 m ²
Hraunbær 114	660 m ²	I	H2	660 m ²	0 m ²
Hraunbær 116	783 m ²	I	H2	783 m ²	0 m ²
Hraunbær 118	717 m ²	I	H2	717 m ²	0 m ²
Hraunbær 120	681 m ²	I	H2	681 m ²	0 m ²
Hraunbær 122	764 m ²	I	H2	764 m ²	0 m ²
Hraunbær 124	702 m ²	I	H2	702 m ²	0 m ²
Hraunbær 126	706 m ²	I	H2	706 m ²	0 m ²
Hraunbær 128	784 m ²	I	H2	784 m ²	0 m ²
Hraunbær 130	819 m ²	I	H2	819 m ²	0 m ²
Hraunbær 131	339 m ²	I	H2,40	339 m ²	0 m ²

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Hraunbær 131	1023 m ²	I	H2,40	1023 m ²	0 m ²
Hraunbær 132	862 m ²	I	H2	862 m ²	0 m ²
Hraunbær 134	686 m ²	I	H2	686 m ²	0 m ²
Hraunbær 136	644 m ²	I	H2	644 m ²	0 m ²
Hraunbær 138	696 m ²	I	H2	696 m ²	0 m ²
Hraunbær 140	782 m ²	I	H2	782 m ²	0 m ²
Hraunbær 142	722 m ²	I	H2	722 m ²	0 m ²
Hraunbær 144	719 m ²	I	H2	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 146	758 m ²	I	H2	758 m ²	0 m ²
Hraunbær 148	709 m ²	I	H2	709 m ²	0 m ²
Hraunbær 150	710 m ²	I	H2	710 m ²	0 m ²
Hraunbær 152	812 m ²	I	H2	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 154	841 m ²	I	H2	841 m ²	0 m ²
Hraunbær 156	907 m ²	I	H2	907 m ²	0 m ²
Hraunbær 158	618 m ²	I	H2	618 m ²	0 m ²

Heiti lóðar



Hraunbær 160	617 m ²	I	H2	617 m ²	0 m ²
Hraunbær 162	719 m ²	I	H2	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 164	765 m ²	I	H2	765 m ²	0 m ²
Hraunbær 166	703 m ²	I	H2	703 m ²	0 m ²
Hraunbær 168	750 m ²	I	H2	750 m ²	0 m ²
Hraunbær 170	765 m ²	I	H2	765 m ²	0 m ²
Hraunbær 172	722 m ²	I	H2	722 m ²	0 m ²
Hraunbær 174	719 m ²	I	H2	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 176	773 m ²	I	H2	773 m ²	0 m ²
Hraunbær 178	811 m ²	I	H2	811 m ²	0 m ²
Hraunbær 180	906 m ²	I	H2	906 m ²	0 m ²
Hraunbær 188	815 m ²	I	H2	815 m ²	0 m ²
Hraunbær 190	759 m ²	I	H2	759 m ²	0 m ²
Hraunbær 192	716 m ²	I	H2	716 m ²	0 m ²
Hraunbær 194	896 m ²	I	H2	896 m ²	0 m ²
Hraunbær 196	843 m ²	I	H2	843 m ²	0 m ²
Hraunbær 198	874 m ²	I	H2	874 m ²	0 m ²
Hraunbær <Null>	1618 m ²	I	H2	1618 m ²	0 m ²
Rofabær 27	787 m ²	I	H2	787 m ²	0 m ²
Rofabær 29	785 m ²	I	H2	785 m ²	0 m ²
Rofabær 31	787 m ²	I	H2	787 m ²	0 m ²
Rofabær 39	34 m ²	I	H2	34 m ²	0 m ²
Rofabær 43	722 m ²	I	H2	722 m ²	0 m ²
Rofabær 45	743 m ²	I	H2	743 m ²	0 m ²
Rofabær 47	766 m ²	I	H2	766 m ²	0 m ²
Rofabær dælustöð <Null>	47 m ²	I	H2	47 m ²	0 m ²

Útskýring I

Fjölbýlishús við Hraunbæ (sléttar tölur) og Fjölbýlishús við Rofabæ 27-31 og 43-47

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Þrjár hæðir auk kjallara.

ÞAKGERÐ

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

ANNAN

Íbúðir geta verið á fjórum hæðum ef það á við. Samanber breytta skilmálar um fjölbýlishús 7.8.2012

Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóra- og barnavagnageymslu, minnst 2 ferm. á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi a.m.k. 20 ferm. Samtals fyrir hvert stigahús.

Heimilt er að gera íbúðir í kjallara/á jarðhæðum enda uppfylli þær skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir og ákvæði fjöleignarhúsalaga um samþykki meðeigenda.

Aðalinngangar í húsin skulu vera frá garðhlið, en aukainngangur frá bifreiðastæðum.



Eldri byggingarreitir

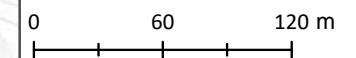
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.11

Skýringar

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



7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er

að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.

Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.

Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Hraunbær 104–198

Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar. Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stighús eru byggð. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins og ekki hafa neikvæð áhrif á garðrými út frá skugga. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.

Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.

Viðbyggingar eru ekki heimilaðar.

Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða.

Þar sem heimilt er að bæta við hæð er einnig heimilt að byggja lyftuhús sem má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum.

Hraunbær 131

Samfelld bílskúrlengja á einni hæð.

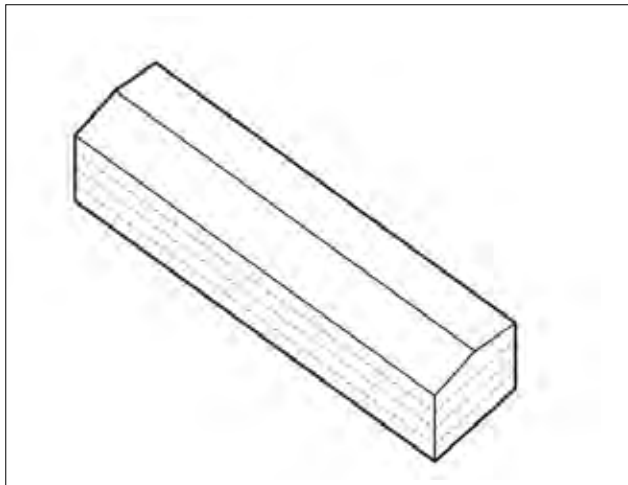
Rofabær 25

Ein hæð.

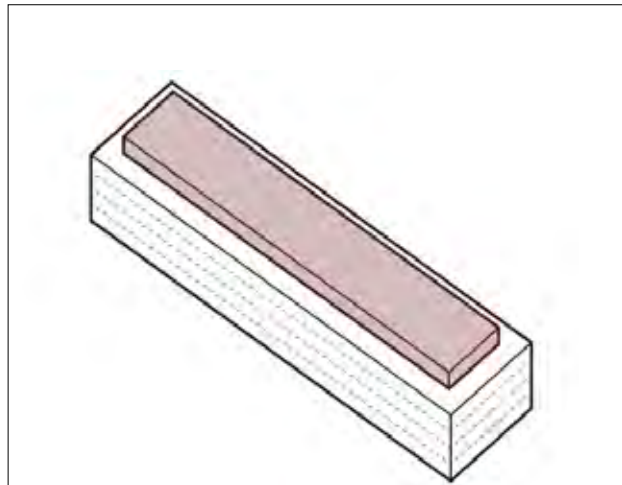
Sjá leiðbeiningar :

[fjolbyli](#)[throun-byggdar](#)[fragangur-loda](#)[opin-svaedi](#)[ofanvatnsslausnir](#)

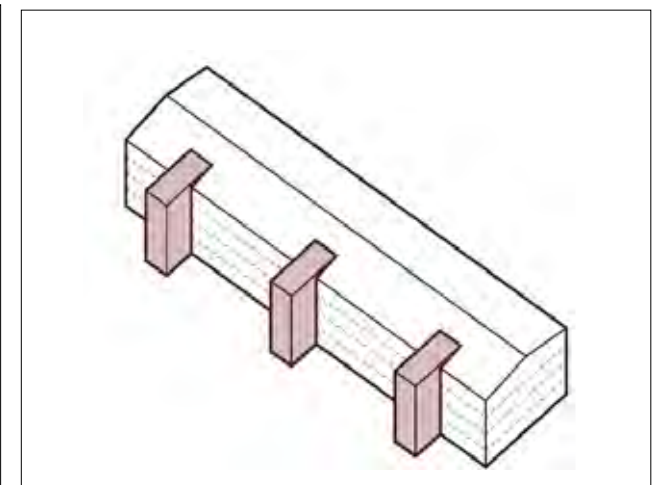
Rofabær 27	20022 m ²	10721 m ²	0.53	4480 m ²	2280 m ²	0.87	17481 m ²
Hraunbær 128	15485 m ²	8891 m ²	0.57	3514 m ²	1861 m ²	0.92	14266 m ²
Hraunbær 152	14990 m ²	8938 m ²	0.59	3607 m ²	1882 m ²	0.96	14427 m ²

**Skýringarmyndir**

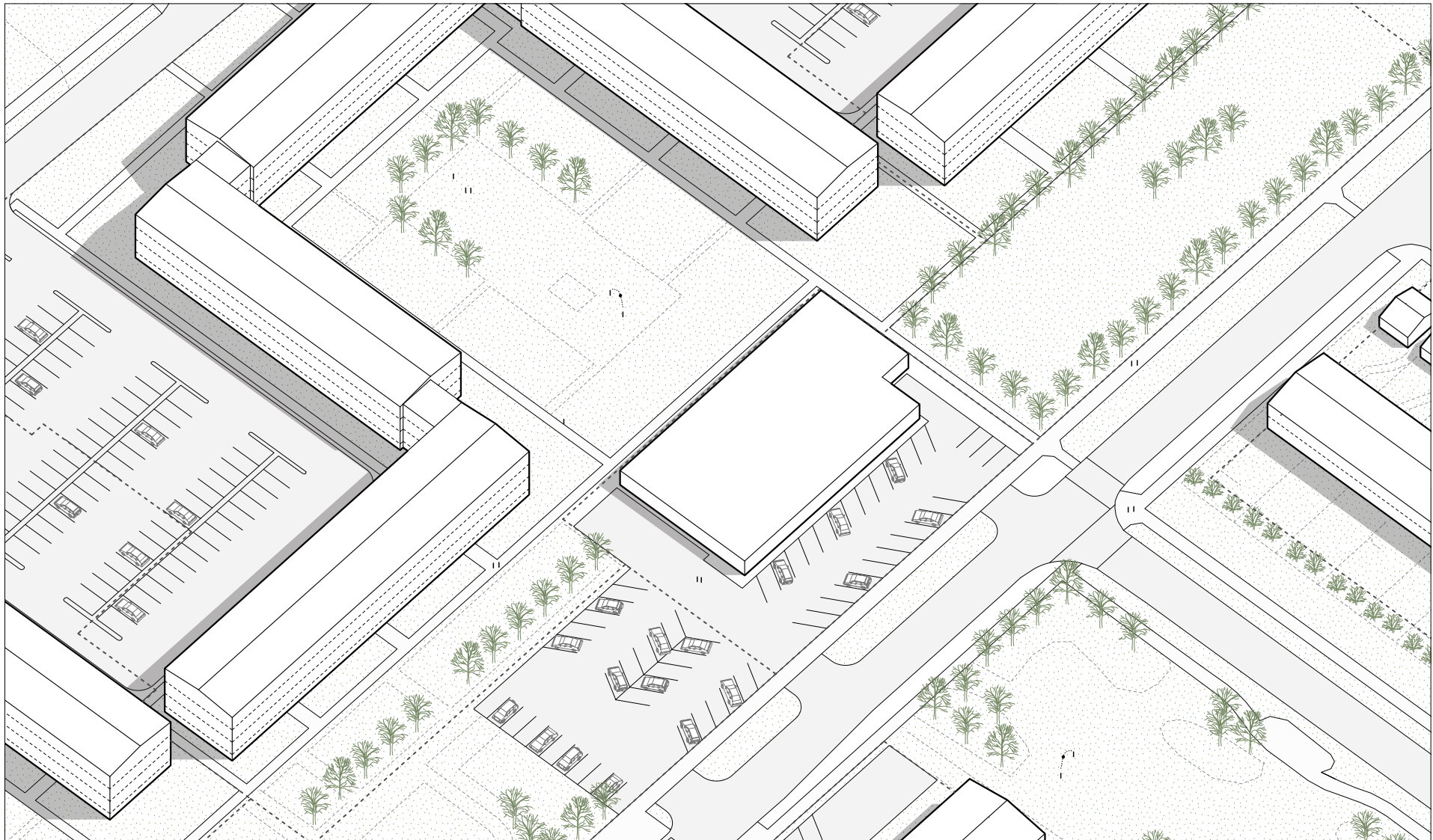
Dæmigerð húsgerð í Hraunbæ 104-198.



Fjölbylishús þar sem búið er að byggja aukahæð.

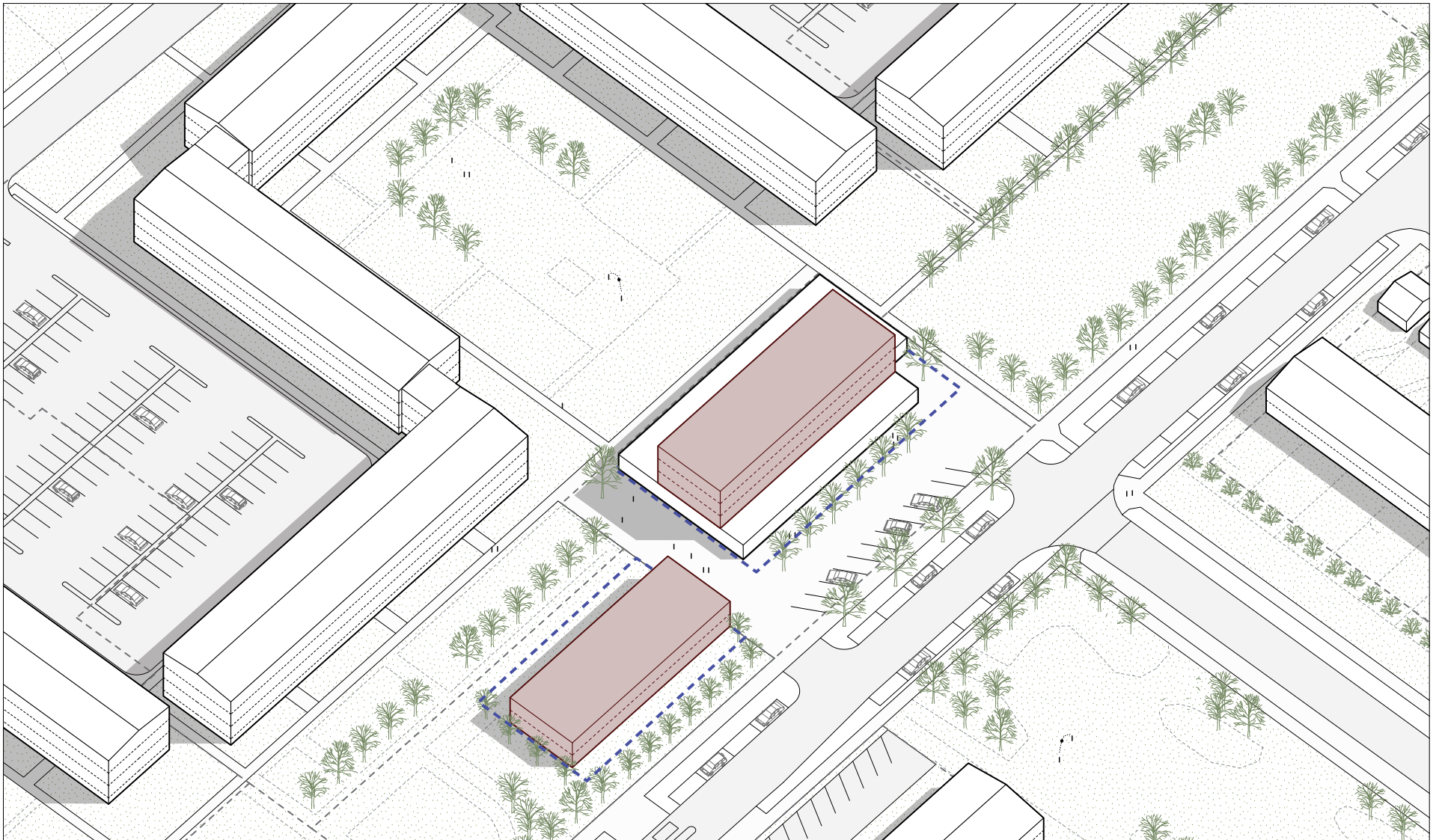


Dæmi um bættu aðkomu með lyftu.



Rofabær 37-39

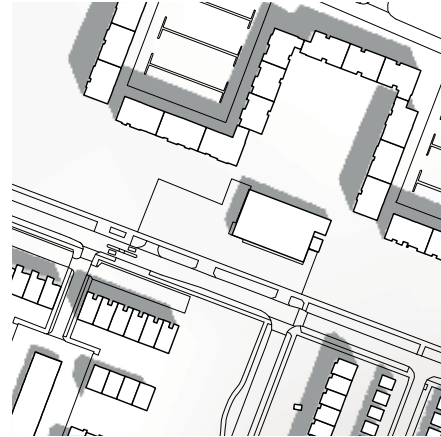
Núverandi ástand.



Dæmi um aukahæð.



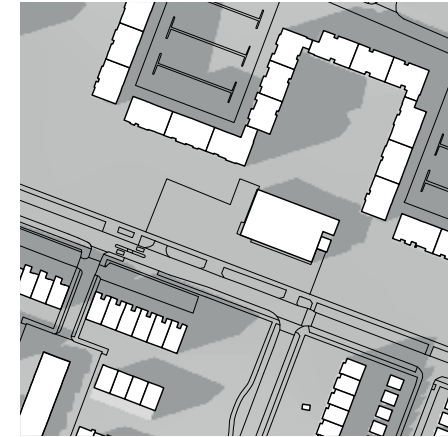
21. mars/sept. - kl 9:00



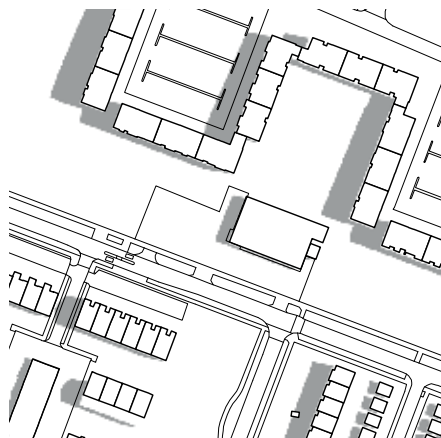
21. mars/sept. - kl 12:00



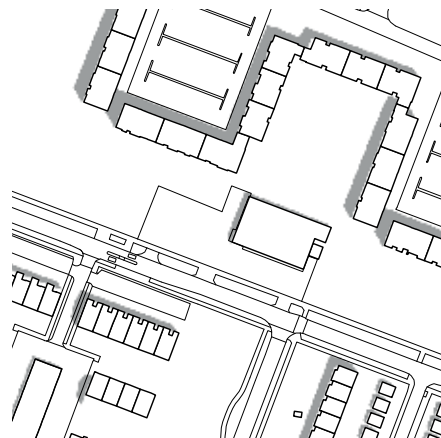
21. mars/sept. - kl 15:00



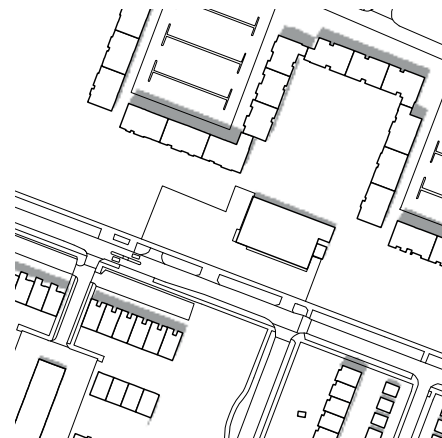
21. mars/sept. - kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

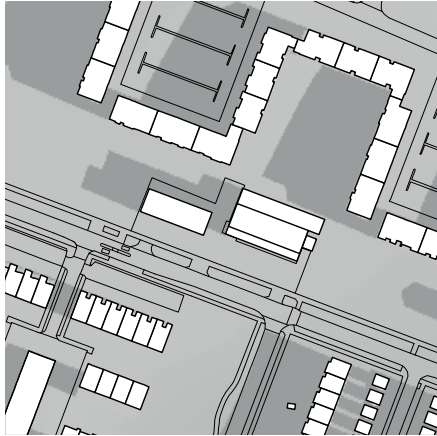


21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Skýringarmynd. Skuggavarp. Núverandi ástand.



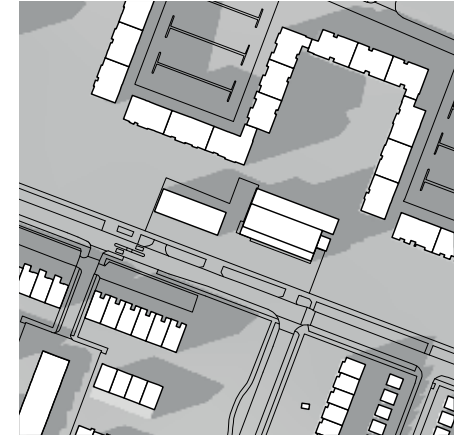
21. mars/sept. - kl 9:00



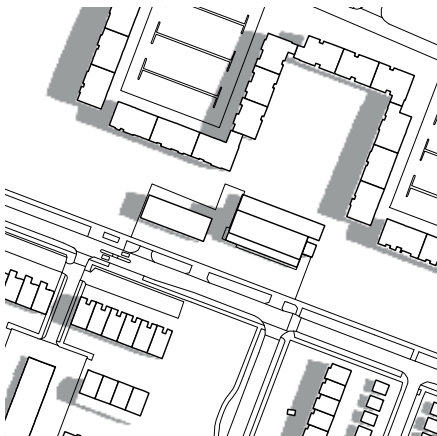
21. mars/sept.- kl 12:00



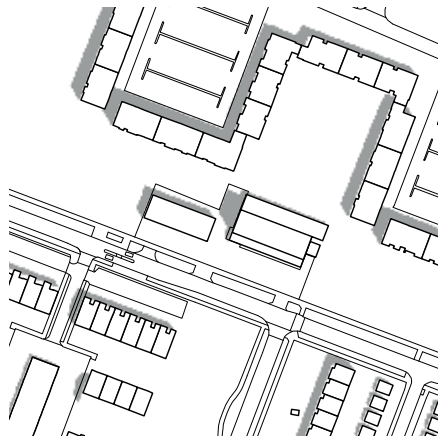
21. mars/sept. - kl 15:00



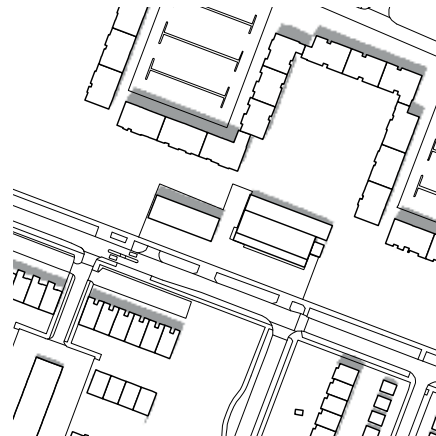
21. mars/sept.- kl 18:00



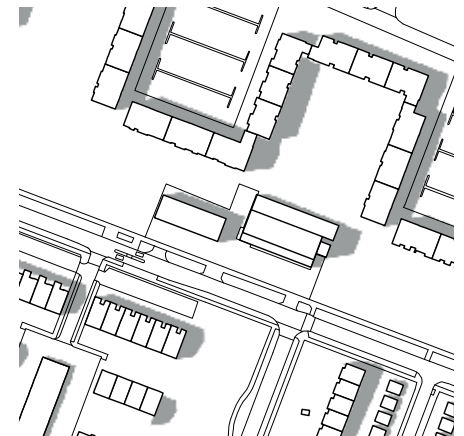
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

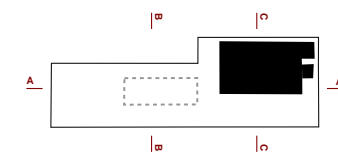
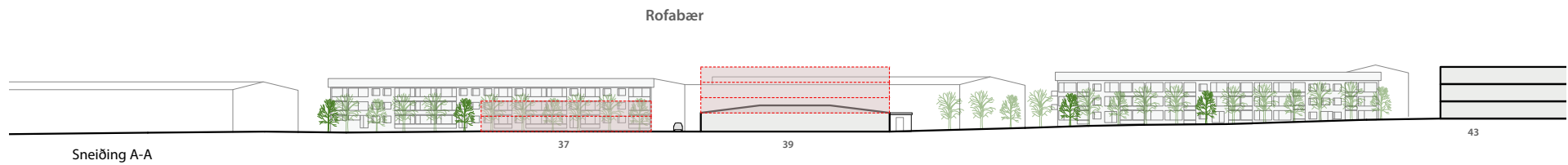
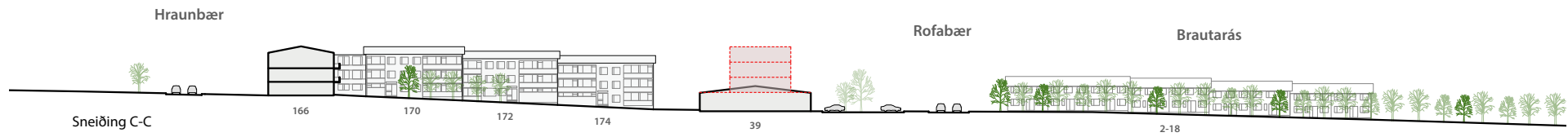
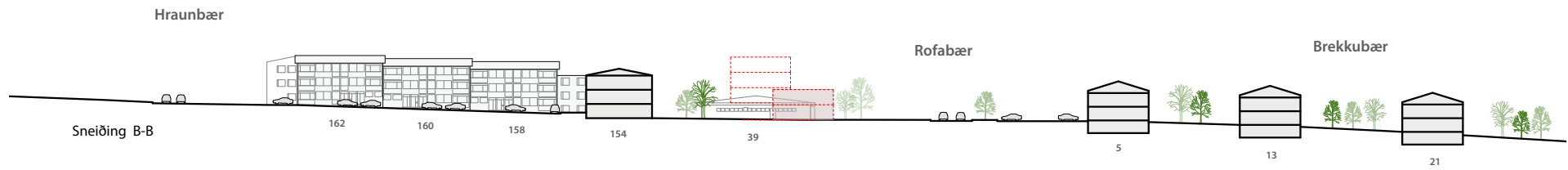


21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Skýringarmynd. Skuggavarp. Eftir mögulegar breytingar.



Rofabær 37-39

Skýringarmynd. Rautt sýnir mögulega uppbyggingu svæðis.

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar



Stærð lóðar í m²



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

Heiti lóðar



Heiti lóðar



Rofabær 37	1936 m ²	m ²	0	0 m ²	0 m ²	0	0 m ²
Rofabær 39	2255 m ²	34 m ²	0.01	3197 m ²	485 m ²	1.64	3716 m ²
Rofabær 43	19578 m ²	11242 m ²	0.57	4568 m ²	2372 m ²	0.92	18182 m ²
Rofabær Spennustöð	0 m ²	47 m ²		0 m ²	7 m ²		54 m ²
Hraunbær 131	3016 m ²	1362 m ²	0.45	0 m ²	204 m ²	0.51	1566 m ²

8. Nýbyggingar

ROFABÆR 37-39

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

Ný uppbygging hefur það markmið að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

Verslun og þjónusta

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

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

Íbúðir á efri hæðum

Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.

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

Hæðir húsa og hæðafjöldi

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

Þak og þakfrágangur

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

Innkeyrsla, bílakjallari og bílastæði

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

Uppbrot og efnisval

Uppbrot skulu vera í litatönnum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.

Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang innganga í húsnæði.

Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirlönd varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Annað

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

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggðar](#)

[thakbreytingar](#)

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan

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

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

[throun-byggdar](#)

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið

nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

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

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

Svalir sem eru að hluta til utan byggingarreits/húshliðar, allt að 80 cm, eru heimilar en að öðru leyti skulu svalir vera inndregnar. Lágmarksstærð svala er 10 % af grunnfleti íbúðaeininga.

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

[þakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Þakgerð á ofanábyggingar á fjölbýlishús, sjá skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð nýbygginga, sjá skilmálalið um nýbyggingar.

KVISTIR

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjölgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær

teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Rofabær 39

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

að hlutfall gróðurpekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

HVERFISGARÐAR

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

Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð

með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[frangangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frangangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurpekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvist

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum

eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljosvist](#)

23. Hljóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

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

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

FJÖLBÝLI

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

Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna aðgengilegru fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta

notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

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

SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnslufna aðgengilegru fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst

á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun

og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

[opin-svæði](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Rofabær 27	0	113	113
Hraunbær 128	0	111	111
Hraunbær 152	0	113	113
Rofabær 37	0	39	39
Rofabær 39	0	24	24
Rofabær 43	0	156	156
Hraunbær 131	41	0	41

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

Heimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð í fjöleignarhúsi. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð.

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

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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að

finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966



7.2.12

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Melbær og Brekkubær

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.

Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í ráðhúsum.

Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.12

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.12 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.12



Skilmálaeining-7.2.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.12. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.

Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgung-ibuda](#)

3. Verslun og þjónusta

Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgung-ibuda](#)

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.

- c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Brekkubær 1	242 m ²	G		320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 2	242 m ²	G		306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 3	242 m ²	G		320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 4	242 m ²	G		306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 5	242 m ²	G		320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 6	242 m ²	G		306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 7	242 m ²	G		320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 8	242 m ²	G		306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 9	242 m ²	G		320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 10	242 m ²	G		305 m ²	-63 m ²
Brekkubær 11	242 m ²	G		332 m ²	-90 m ²
Brekkubær 12	242 m ²	G		306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 13, 13-39,16-44	242 m ²	G		311 m ²	-69 m ²
Brekkubær 14	242 m ²	G		306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 15, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Brekkubær 16, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Brekkubær 17, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Brekkubær 18, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Brekkubær 19, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Brekkubær 20, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 21	245 m ²	H		193 m ²	52 m ²
Brekkubær 22, 13-39,16-44	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 23	245 m ²	H		192 m ²	53 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 24	245 m ²	H		245 m ²	0 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 25	245 m ²	H		192 m ²	53 m ²
Brekkubær 26, 13-39,16-44	245 m ²	H		243 m ²	2 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 27	245 m ²	H		193 m ²	52 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 28	245 m ²	H		245 m ²	0 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 29	245 m ²	H		282 m ²	-37 m ²
Brekkubær 30, 13-39,16-44	245 m ²	H		245 m ²	0 m ²

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Brekkubær 13-39,16-44, 31	245 m ²	H		272 m ²	-27 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 32	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 33	245 m ²	H		272 m ²	-27 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 34	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 35	245 m ²	H		272 m ²	-27 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 36	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 37	245 m ²	H		272 m ²	-27 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 38	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 39	245 m ²	H		243 m ²	2 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 40	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 42	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Brekkubær 13-39,16-44, 44	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Melbær 1, <Null>	242 m ²	G		275 m ²	-33 m ²
Melbær 2, <Null>	242 m ²	G		291 m ²	-49 m ²
Melbær 3, <Null>	242 m ²	G		277 m ²	-35 m ²
Melbær 4, <Null>	242 m ²	G		291 m ²	-49 m ²
Melbær 5, <Null>	242 m ²	G		275 m ²	-33 m ²
Melbær 6, <Null>	242 m ²	G		291 m ²	-49 m ²
Melbær 7, <Null>	242 m ²	G		275 m ²	-33 m ²
Melbær 8, <Null>	242 m ²	G		291 m ²	-49 m ²
Melbær 9, <Null>	242 m ²	G		280 m ²	-38 m ²
Melbær 10, <Null>	242 m ²	G		291 m ²	-49 m ²
Melbær 11, <Null>	242 m ²	G		275 m ²	-33 m ²
Melbær 12, <Null>	242 m ²	G		292 m ²	-50 m ²
Melbær 13, <Null>	242 m ²	G		277 m ²	-35 m ²
Melbær 14, <Null>	245 m ²	H		276 m ²	-31 m ²

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Melbær 15, <Null>	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Melbær 16, <Null>	245 m ²	H		189 m ²	56 m ²
Melbær 17, <Null>	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Melbær 18, <Null>	245 m ²	H		276 m ²	-31 m ²
Melbær 19, <Null>	245 m ²	H		312 m ²	-67 m ²
Melbær 20, <Null>	245 m ²	H		276 m ²	-31 m ²
Melbær 21, <Null>	245 m ²	H		311 m ²	-66 m ²
Melbær 22, <Null>	245 m ²	H		192 m ²	53 m ²
Melbær <Null>, 23	245 m ²	H		278 m ²	-33 m ²
Melbær 24, <Null>	245 m ²	H		192 m ²	53 m ²
Melbær <Null>, 25	245 m ²	H		278 m ²	-33 m ²
Melbær 26, <Null>	245 m ²	H		192 m ²	53 m ²
Melbær <Null>, 27	245 m ²	H		277 m ²	-32 m ²
Melbær 28, <Null>	245 m ²	H		192 m ²	53 m ²
Melbær <Null>, 29	245 m ²	H		278 m ²	-33 m ²
Melbær <Null>, 30	245 m ²	H		194 m ²	51 m ²
Melbær <Null>, 31	245 m ²	H		279 m ²	-34 m ²
Melbær <Null>, 32	245 m ²	H		193 m ²	52 m ²
Melbær <Null>, 33	245 m ²	H		279 m ²	-34 m ²
Melbær <Null>, 34	245 m ²	H		193 m ²	52 m ²
Melbær <Null>, 35	245 m ²	H		279 m ²	-34 m ²
Melbær <Null>, 36	245 m ²	H		194 m ²	51 m ²
Melbær <Null>, 37	245 m ²	H		279 m ²	-34 m ²
Melbær <Null>, 38	245 m ²	H		223 m ²	22 m ²
Melbær <Null>, 39	245 m ²	H		279 m ²	-34 m ²
Melbær <Null>, 40	245 m ²	H		223 m ²	22 m ²

Melbær <Null>, 41	245 m ²	H		279 m ²	-34 m ²
Melbær <Null>, 43	245 m ²	H		282 m ²	-37 m ²

Stök bílgeymsla 23 m².

Útbygging s.s.blómaskáli anddyri yfirbyggður sólpallur o.þh. 30 m².

Útskýring G

Brekkubær 1-11,2-14 og Melbær 1-13,2-12. (Raðhúsin næst Rofabæ)

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu.

1 hæð 14,5x8m 116 m².

2. hæð 12x8m 96 m².

Útbygging s.s. blómaskáli anddyri yfirbyggður sólpallur o.þh. 30 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 242 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Tvær hæðir, leyfilegt er að gera kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

Mænisþak með 5°-20°. Ef 2.hæð er minni að flatarmáli en 1.hæð skulu þök yfir 1.hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.

Útskýring H

Melbær 14-40 og 15-43

Tveggja hæða raðhús með stakri bílgeymslu.

1. hæð 12x8 96 m².

2. hæð 12x8 96 m².

Heildarbyggingarmagn lóðar er 245 m².

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Tvær hæðir, leyfilegt er að hafa kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

Mænisþak með 5°-20° halla. Ef 2. hæð er minni að flatarmáli en 1. hæð skulu þök yfir 1. hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.

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

ANNÆÐ

Bílgeymsla fylgir hverri íbúð, annað hvort samtengd eða í lengjum miðsvæðis.

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

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.



Eldri byggingarreitir

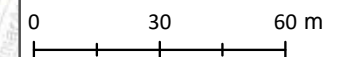
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.12

Skýringar

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



Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

PARHÚS OG RADHÚS

Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.

Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar :

[parhus-og-radhus](#)

Melbær 2	1968 m ²	1609 m ²	0.81	120 m ²	259 m ²	1.01	1988 m ²
----------	---------------------	---------------------	------	--------------------	--------------------	------	---------------------

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Melbær 1	2296 m ²	1773 m ²	0.77	140 m ²	287 m ²	0.95	2200 m ²
Brekkubær 2	2296 m ²	2141 m ²	0.93	140 m ²	342 m ²	1.14	2623 m ²
Brekkubær 1	1968 m ²	1932 m ²	0.98	120 m ²	308 m ²	1.19	2360 m ²
Melbær 14	1040 m ²	925 m ²	0.88	80 m ²	151 m ²	1.11	1156 m ²
Melbær 15	1040 m ²	1153 m ²	1.10	80 m ²	185 m ²	1.36	1418 m ²
Melbær 22	1040 m ²	676 m ²	0.64	80 m ²	113 m ²	0.83	869 m ²
Melbær 23	1040 m ²	1019 m ²	0.97	80 m ²	165 m ²	1.21	1264 m ²
Melbær 30	1759 m ²	1082 m ²	0.61	120 m ²	180 m ²	0.78	1382 m ²
Melbær 31	1876 m ²	1795 m ²	0.95	140 m ²	290 m ²	1.18	2225 m ²
Melbær	2820 m ²	685 m ²	0.24	0 m ²	103 m ²	0.27	788 m ²
Brekkubær 16	1040 m ²	1152 m ²	1.10	80 m ²	185 m ²	1.36	1417 m ²
Brekkubær 13	1040 m ²	1152 m ²	1.10	80 m ²	185 m ²	1.36	1417 m ²
Brekkubær 24	1040 m ²	886 m ²	0.85	80 m ²	145 m ²	1.06	1111 m ²
Brekkubær 21	1040 m ²	678 m ²	0.65	80 m ²	114 m ²	0.83	872 m ²
Brekkubær 32	1876 m ²	1778 m ²	0.94	140 m ²	288 m ²	1.17	2206 m ²

Heiti lóðar

D **Ú** **H** **F** **Ó**

Brekkubær 29	1608 m ²	1475 m ²	0.91	120 m ²	239 m ²	1.14	1834 m ²
Brekkubær	2820 m ²	687 m ²	0.24	0 m ²	103 m ²	0.28	790 m ²

8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

SMÁHÝSI

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hvernar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á

sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

Svalir skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.

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

Svalalokanir eru óheimilar.

Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[þakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja

sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafið verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður

annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[grodur-a-lodum-og-borgarlandi](#)

[fragangur-loda](#)

[opin-svaedi](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja

samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvist

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljosvist](#)

23. Hljóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sérþækar lausnir.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

Mikill gróður í einkagörðum og á jaðri einingarinnar virkar sem mótvægisáðgerð gegn loftmengun.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar

flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsgöngur

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.

Við akstursleiðir almenningsgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsgreinum fyrir almenningsgöngur.

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

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Melbær 2	6	18	24
Melbær 1	7	21	28
Brekkubær 2	7	21	28
Brekkubær 1	6	18	24
Melbær	30	0	30
Brekkubær	30	46	76

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem felld er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1970

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1970 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 26.7.1977

Brekkubær 32–44, 9.2.2011

Melbær 30–40, 4.7.1995

Melbær 30–36, 4.7.1995



7.2.13

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Íþróttasvæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

Byggingarreitur á lóðum eru teiknaðir í samræmi við samþykktir gildandi deiliskipulags.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar við sundlaug er stækkaður. Viðbyggingar eru heimilaðar innan byggingarreits.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

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

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

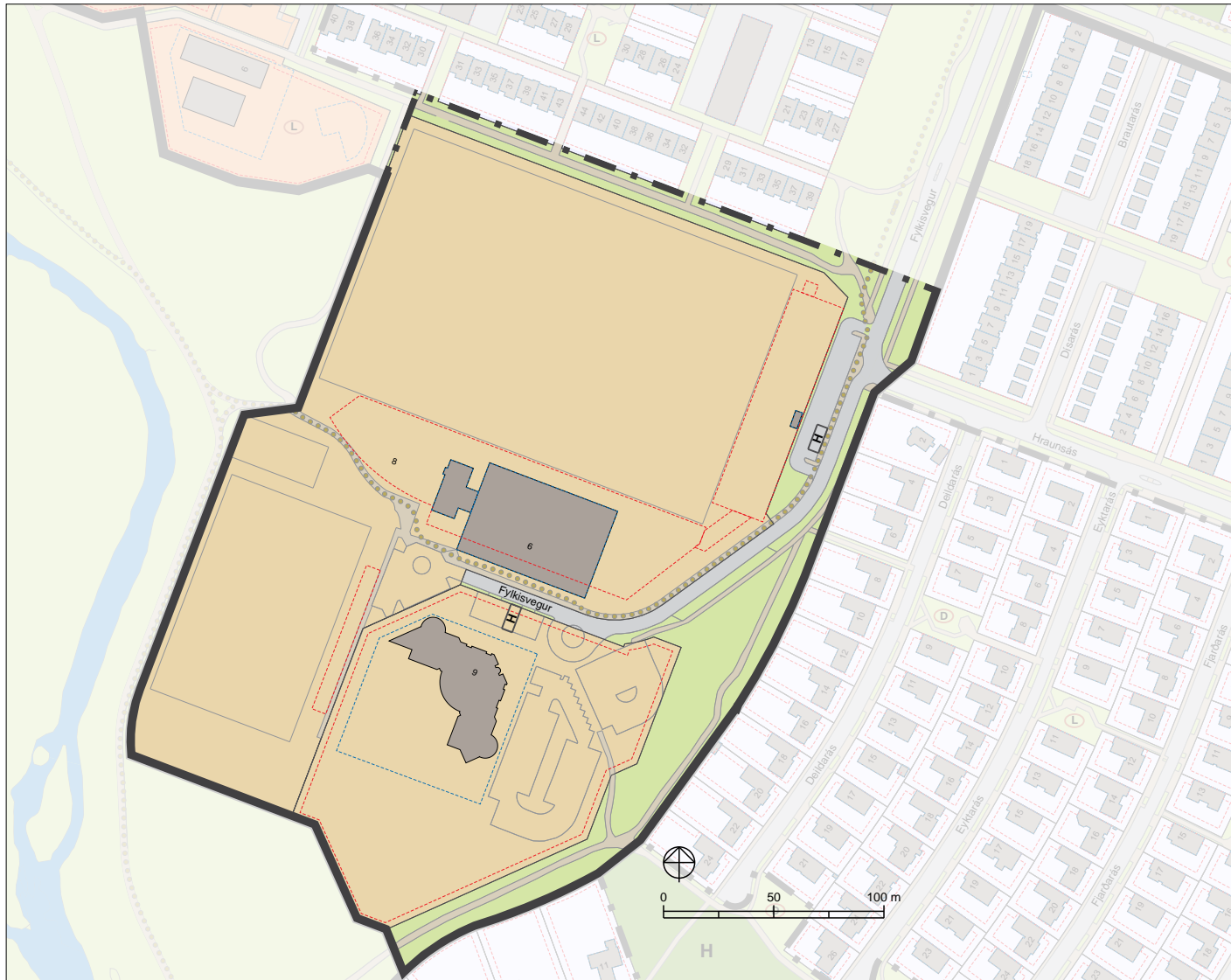
Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Skilmálaeining-7.2.13

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.13 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.13



Skilmálaeining-7.2.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.13. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tæknibúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun er íþróttasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun. Meðal annars er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi Fylkis í Árbæjarhverfi.

Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi. Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis, s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggingar](#)

2. Húsagerðir

Íþróttamannvirki á 1 og 2 hæðum.

Byggingar innan skilmálaeiningarinnar eru allar íþróttamannvirki sem eru/verða byggð af íþróttafélaginu Fylki, auk Árbæjarlaugar sem er þegar byggð og rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Mannvirkin á Fylkissvæðinu eru/verða sambyggð að stórum hluta og því er áhersla lögð á að útlit og efnisval sé samræmt og myndi aðlaðandi heild. Áhersla er lögð á að við hönnun sé leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdal.

Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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

Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir borgarhlutann. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í

yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Fylkisvegur 6	4569 m ²	J	H37	4231 m ²	338 m ²
Fylkisvegur 9	2934 m ²	K	H38,39	2934 m ²	0 m ²

Útskýring J

Fylkisvegur 6, Íþróttahús, félagsheimili og stúka

Hámarksbyggingarmagn á reit A3 er 3.800 m² á 1–2 hæðum. Heimilt er að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgöfíl núverandi íþróttahús. Við niðurrif gamla félagshússins skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður reitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu undir almenna félagsstarfsemi. Tenging hennar við aðrar byggingar er um vesturhlíð á núverandi íþróttahúsi og um tengigang.

Heimilt er að reisa áhorfendapalla meðfram austurhlíð gervigrasvallar fyrir allt að 700 áhorfendur. Hámarkshæð palla skal ekki vera meiri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.

B1-Áhorfendapallar við gervigrasvöll, Innan girðingar gervigrasvallar er heimilt að byggja áhorfendapalla meðfram austurhlíð vallarins fyrir allt að 700 áhorfendur úr steinsteyptum einingum. Hámarkshæð palla skal ekki vera hærri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar og vallar.

B2- Yfirbyggð áhorfendastúka, með sæti fyrir um 2000. Áhorfendastúkan tengist anddyrisbyggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúkuna er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu C2 er byggt væri inn í landhallan. Hámarks byggingarmagn tæknirýmis er 40m². Hámarks hæð tæknirýmis er um 3,5m.

Við hönnun stúku þarf að gera ráð fyrir að hægt verði að sjá að hluta til í gegnum hana.

Yfirfærðar byggingarheimildir

Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



ANNAD

Byggingar innan skilmálaeiningarinnar eru allar íþróttamannvirki sem eru/verða byggð af íþróttafélaginu Fylki, auk Árbæjarlaugar sem er þegar byggð og rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Mannvirkin á Fylkissvæðinu eru/verða sambyggð að stórum skal unnin í góðu samstarfi Fylkis við íbúa. Auk þess þá er ekki heimilt að vera hluta og því er áhersla lögð á að útlit og efnisval sé samræmt og myndi aðlaðandi með auglýsingaskilti á umræddri hljóðgirðingu sem snýr að lóðum eða húsum við heild. Áhersla er lögð á að við hönnuð sé leitast við að takmarka skerðingu á útsýni Brekkubæ, frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdal.

Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Útskýring K

Nýtingarhlutfall Fylkissvæðis er nú 0,09 en má að hámarki vera 0,3.

Fylkisvegur 9, Sundlaug Árbæjar

Afmarkaðir reitir eru fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl. Heildarbyggingarmagn lóðar er 2934 m².

Ljósamöstur verða við aðalkeppnisvöll, Eingöngu er að ræða um notkun flóðlýsingar lóðarstærð er 17011 m² eftir 15. ágúst-1. apríl þar sem flóðlýsing verður ekki í notkun að sumri til.

Lagt er til að sett verði upp sérstök hljóðgirðing sem afmarkar keppnisvöll gagnvart gördum og húsum íbúa við Brekkubæ 29-39 og 32-44. Útlit, lengd og hæð girðingar

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Íþróttamannvirki á einni til tveimur hæðum.

ANNAD

Nýtingarhlutfall er 0,17.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.

Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.

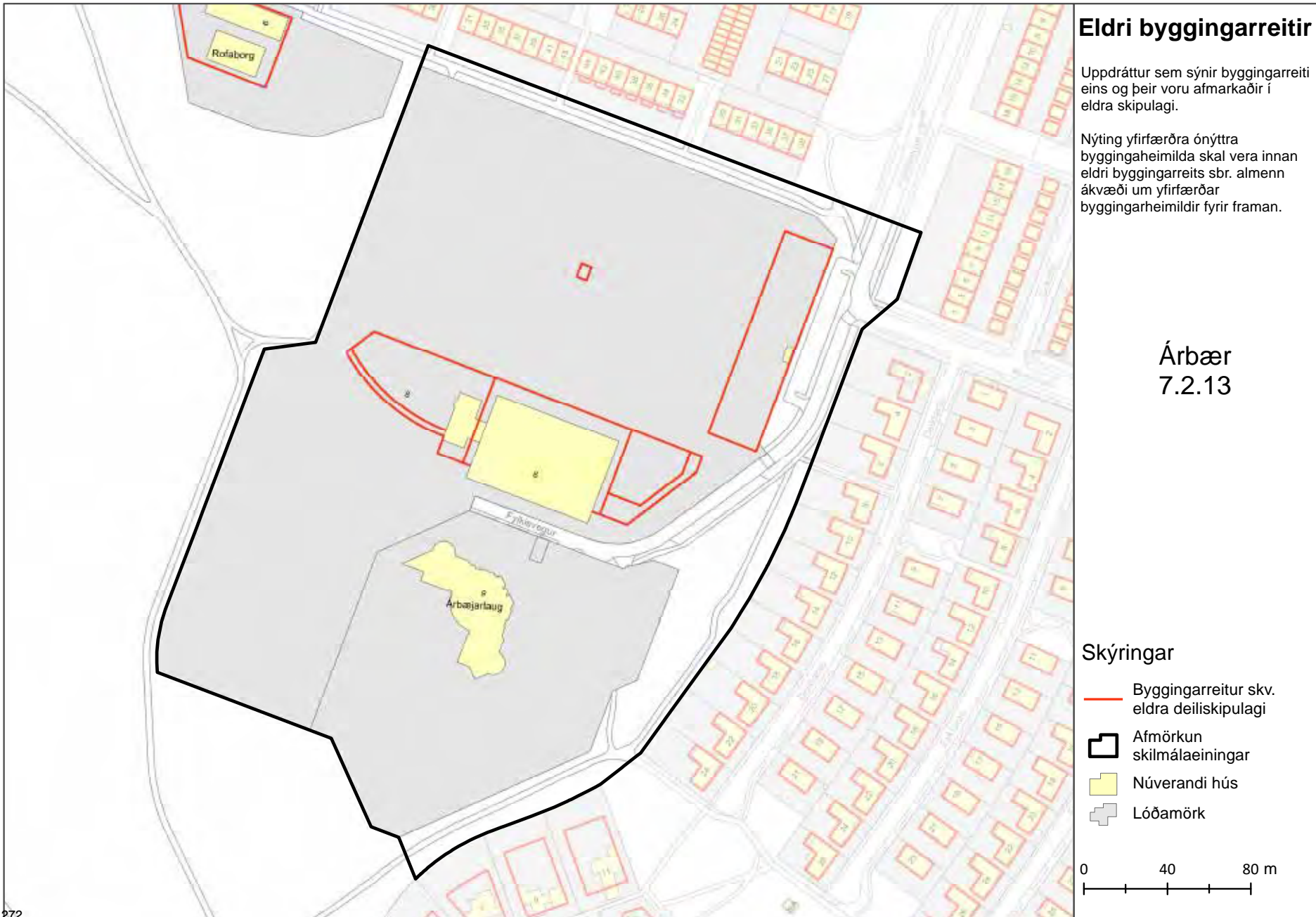
Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fylkishöll

Hámarksbyggingarmagn á reit A3 er 3.800 m² á 1–2 hæðum.

Heimilt er að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgafli núverandi íþróttahúss.

Fylkisvegur 6	51178 m ²	4231 m ²	0.08	0 m ²	635 m ²	0.09	4866 m ²
Fylkisvegur 9	17011 m ²	2934 m ²	0.17	0 m ²	440 m ²	0.19	3374 m ²



8. Nýbyggingar

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

Heimilt er að reisa áhorfendapalla meðfram austurhlíð gervigrasvallar fyrir allt að 700 áhorfendur. Hámarkshæð palla skal ekki vera meiri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.

9. Aðrar byggingar á lóð

ALMENNT

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

SORPSKÝLI

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

Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².

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

HJÓLASKÝLI

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

Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu

Viðbótarbyggingarheimildir

Skýringar

- | | | | |
|----|---|-----|-------------------------------|
| SL | Stærð lóðar í m ² | BR | |
| BD | Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi | NN | Nýtt hámarks nýtingarhlutfall |
| N | Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi | HBL | Hámarks byggingarmagn á lóð |
| VB | Hámarks viðbótarbyggingarmagn | | |

Heiti lóðar



gildandi aðalskipulags.

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

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

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

Fylkishöll

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

Sundlaug

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

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl. skulu vera á einni hæð.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

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

Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

SÉRSTÖK ÁKVÆÐI

Innan íþróttasvæðis Fylkis eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir aðkomubyggingu austan núverandi íþróttahúss og byggingu fyrir almenna félagsstarfsemi vestan við núverandi íþróttahús. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði sambyggðar með tengigangi milli núverandi íþróttahúss og annarra bygginga. Tengingangur verði vestan, norðan og austan við íþróttahús. Afmarkaður er reitur fyrir aðkomubyggingu á tveimur hæðum með kjallara til norðurs við Fylkistorg þar sem aðalinnangangur verður staðsettur. Auk þess er tengingangur meðfram norðurvegg á núverandi íþróttahúsi er tengir austur- og vesturbyggingar. Enn fremur er í aðkomubyggingu tengibrú yfir í stúku. Afmarkaðir eru reitir fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl.

Núverandi áhorfendastúka við keppnisvöll er yfirbyggð með sætum fyrir um 2000 áhorfendur og var hún byggð yfir eldri palla. Gera má ráð fyrir að í stúku verði lífllítt móttökusalur auk veitingasölu, snyrtinga og stoðryma. Stúka tengist anddyrisbyggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúku er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu er byggt verður inn í landhalla. Hámarksbyggingarmagn tæknirýmis er 40 m², hámarkshæð tæknirýmis er 3,5 metrar.

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

11. Svalir og svalalokanir

Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Kvistir eru ekki heimilaðir.

Þakhalli viðbygginga skal taka mið af þaki aðalhúsa.

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

[svalir](#)

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

[fjolgun-ibuda](#)

15. Niðurrif

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

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar :

[thakbreytingar](#)

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

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

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

Lóðarhavar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

ÍÞRÓTTASVÆÐI FYLKIS

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

19. Útfærsla lóða

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

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

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

[opin-svaedi](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

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

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvist

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

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

Sjá leiðbeiningar :

[ljosvist](#)

23. Hjóðvist

Í skilmálaeiningunni eru ekki hjóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Meðal annars er kvöð á ípróttasvæði Fylkis vegna holræsis er liggur við og yfir ípróttavelli og kvöð um lagnir OR á lóð Árbæjarlaugar. Sjá einnig kvaðir um lagnir meðfram æfinga-, gervigras- og keppnisvöllum.

Aðrar kvaðir á ípróttasvæði Fylkis eru m.a. umgengisreglur við keppnisvöll, sem hafa verið samþykktar í stjórn Fylkis og miða að góðri skipulagningu og nýtingu keppnisvallar. Reglurnar skulu vera sýnilegar á svæðinu og kynntar vel fyrir íbúum í nágrenninu.

Í reglunum segir að miðað sé við tvö tímabil, þ.e. sumartímabil 2. apríl–14. ágúst og vetrartímabil 15. ágúst–1. apríl, og að flóðlýsing sé ekki í notkun yfir sumartímann. Miða skal við að æfingaálag og hámarksnýting á vellinum sé frá kl. 15–19 á daginn. Ónæði skal haldið í lágmarki eftir kl. 20 og að völlum Fylkis sem er fjær íbúðabyggðinni verði notaður sem fyrsti kostur til æfinga og séð til þess í æfingaáætlun að æfingasvæði sé ekki umsetið. Ljós sem lýsa upp ípróttavelli skulu slökkt í síðasta lagi kl. 22 á virkum dögum og fyrr ef mögulegt er.

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þygi sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gánum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar

eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina.

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

27. Rafhleðslustæði

Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirköld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningssvæðum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almennings-samgöngur

Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

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

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Fylkisvegur 6	0	20	20
Fylkisvegur 9	0	157	157
Fylkisvegur 9A	0	5	5

ÖNNUR ÁKVÆÐI

Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

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

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag íþróttasvæðis Fylkis, samþykkt í borgarráði með síðari breytingum
28.10.2017

Skipulagsuppdráttur fyrir Sundlaug í Árbæ og Fylkissvæði, samþykktur 21.9.1990,
með síðari breytingum dags. 1.2.2007

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



7.2.14

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Rofabær, borgargata

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.

Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.

Hverfistorgum er komið fyrir til móts við Rofabæ 7, við Ársel og Rofabæ 30.

Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.

Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.

Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

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

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

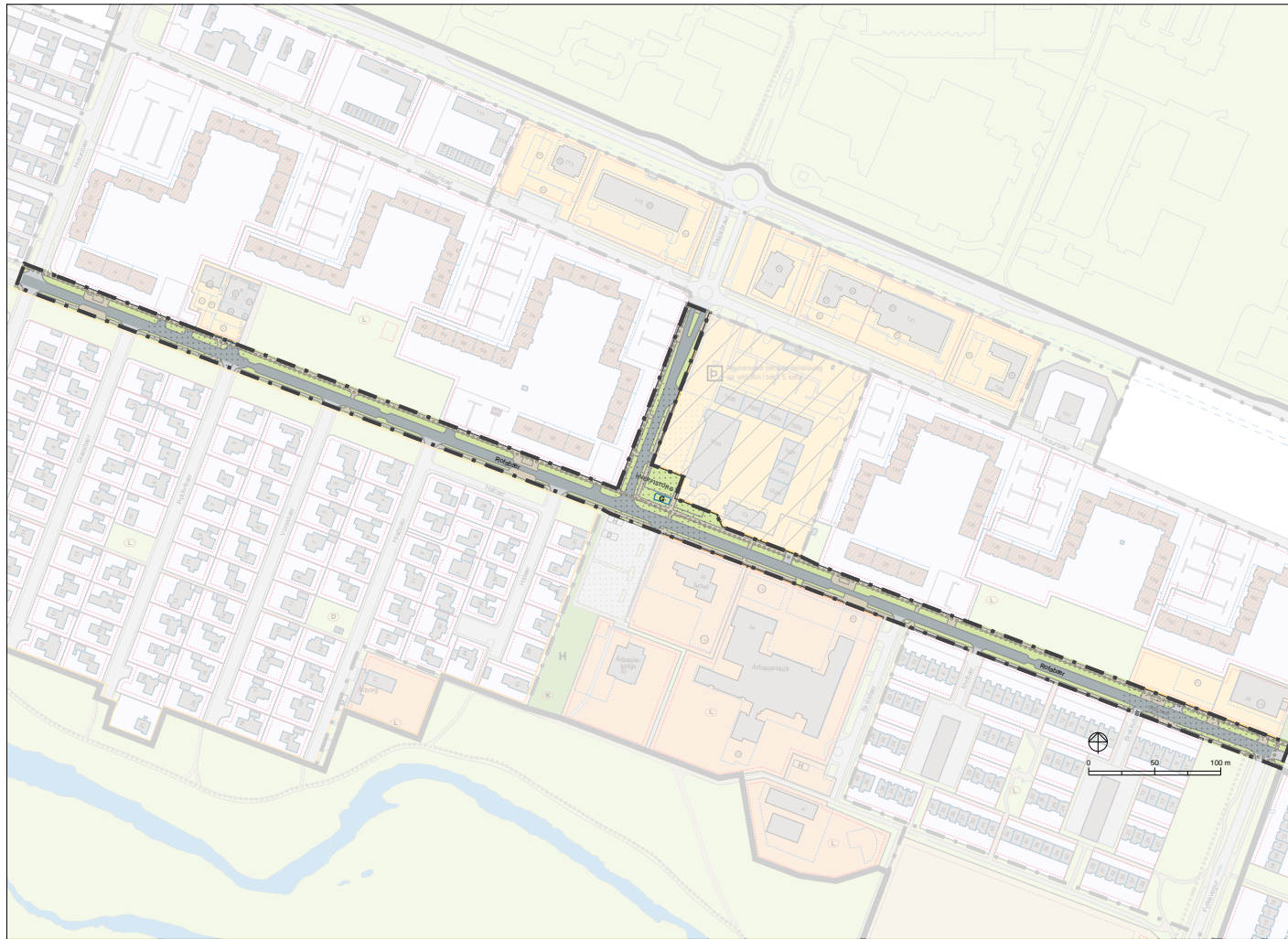
Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Skilmálaeining-7.2.14

Lofmynd sem sýnir hvar 7.2.14 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.14



Skilmálaeining-7.2.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.14. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

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

11. Svalir og svalalokanir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

HVERFISTORG

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

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

Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvist

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljosvist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

26. Meðhöndlun úrgangs

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

BORGARLAND

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.

Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

GRENNARSTÖÐVAR

Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprátt.

Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum.

Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nýttahlutum.

Sjá leiðbeiningar :

[medhondlun-urgangs](#)

27. Rafhleðslustæði

Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema

í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins,

sjá skipulagsupprátt.

Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsamgöngur.

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

34. Samgöngustefna

Rofabær er skilgreindur sem borgargata skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilstöðu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun borgarrýmis innan hverfisins.

Heimilt er að koma fyrir forgangsakreinum og/eða stoppistöðvum fyrir Strætó.

Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götum.

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.

Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.

Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar :

[borgargotur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

Ekki heimilað.

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 17.8.1964



7.2.15

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Vestast við Rofabæ, austan við Höfðabakka

Um skilmálaeiningu

Þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð – að undangenginni skipulagsbreytingu fyrir skilmálaeiningu 7.2.15.

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

Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði þar sem vinna þarf sérstakt skipulag til að útfæra nýja íbúðabyggð. Stofnstígur fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur liggur um svæðið norður/suður og tengist Rofabæ og inn í undirgöng til móts við Árbæjarsafn.

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

Helstu áherslur

Deiliskipulag Árbæjar, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, er fellt úr gildi.

Engar nýjar heimildir eru skilgreindar í hverfisskipulagi fyrir skilmálaeininguna.

Í hverfisskipulagi er lýst stefnu og áherslum sem útfæra skal í sérstöku deiliskipulagi fyrir skilmálaeininguna.

Samhliða samþykki deiliskipulagsins verður gildandi skipulag fellt úr gildi.

Nýtt deiliskipulag kemur þess í stað og verður hluti hverfisskipulags fyrir Árbæ 7.2.

Stefnt er að lágrestri byggð sem fellur vel að aðliggjandi byggð í norðri hvað varðar hæð húsa og yfirbragð.

Stefnt er að því að heimila allt að 50 íbúðir.

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

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

Skilmálaeining-7.2.15

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.15 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.15



Skilmálaeining-7.2.15

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.15. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólástæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Landnotkun skv. aðalskipulagi er opið svæði.

Engin starfsemi er heimiluð.

Heimilt er að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi á opnum svæðum, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.

Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

2. Húsagerðir

Engin hús eru innan einingarinnar.

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Stefnt er að því að heimil uppbygging verði að hámarki 50 íbúðir. Húsagerðir verði lágreist sérbýli. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti byggst upp blanda af rað-, par- og einbýlishúsum.

3. Verslun og þjónusta

Engin verslun og þjónusta er innan skilmálaeiningarinnar.

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Fyrst og fremst er gert ráð fyrir minni sérbýlishúsum á svæðinu, þ.e. blöndu af rað-, par- og einbýlishúsum. Gert verður ráð fyrir húsnæðisgerðum fyrir einstaklinga, barnlaus pör og barnafjölskyldur.

5. Lýðheilsa

Ákvarðast í deiliskipulagi.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Ákvarðast í deiliskipulagi.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Aðrar byggingar á lóð

Ákvarðast í deiliskipulagi.

10. Byggingarreitir og gjöld

Ákvarðast í deiliskipulagi.

11. Svalir og svalalokanir

Ákvarðast í deiliskipulagi.

12. Þakgerð og frágangur þaks

Ákvarðast í deiliskipulagi.

KVISTIR

Ákvarðast í deiliskipulagi.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

Ákvarðast í deiliskipulagi.

15. Niðurrif

Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

Ákvarðast í deiliskipulagi.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Ákvarðast í deiliskipulagi.

18. Lóðamörk

Ákvarðast í deiliskipulagi.

19. Útfærsla lóða

Ákvarðast í deiliskipulagi.

20. Almenningsrými

Ákvarðast í deiliskipulagi.

21. Borgarbúskapur

Ákvarðast í deiliskipulagi.

22. Ljósvist

Ákvarðast í deiliskipulagi.

23. Hljóðvist

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

24. Loftgæði

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

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Höfðabakka með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

Ákvarðast í deiliskipulagi.

26. Meðhöndlun úrgangs

Ákvarðast í deiliskipulagi.

27. Rafhleðslustæði

Ákvarðast í deiliskipulagi.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Ákvarðast í deiliskipulagi.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Ákvarðast í deiliskipulagi.

30. Verndarákvæði

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð hús.

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

31. Fornleifar

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Fallegt grágrýtisholt með verndargildi er í miðri skilmálaeiningunni norðan við gatnamót Rofabæjar og Ystabæjar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska því. Heimilt er að fella það inn í lóðarhönnun eða afmarka sem lítinn hverfisgarð.

33. Almenningsamgöngur

Ákvarðast í deiliskipulagi.

34. Samgöngustefna

Ákvarðast í deiliskipulagi.

35. Götur, stígar og gangstéttir

Ákvarðast í deiliskipulagi.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Ákvarðast í deiliskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

Ákvarðast í deiliskipulagi.

38. Hjólastæði

Ákvarðast í deiliskipulagi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

Ákvarðast í deiliskipulagi.

Deiliskipulag sem felld er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar, samþykkt í borgarráði 25.10.1966

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem felld er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



7.2.16

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.

Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.

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

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

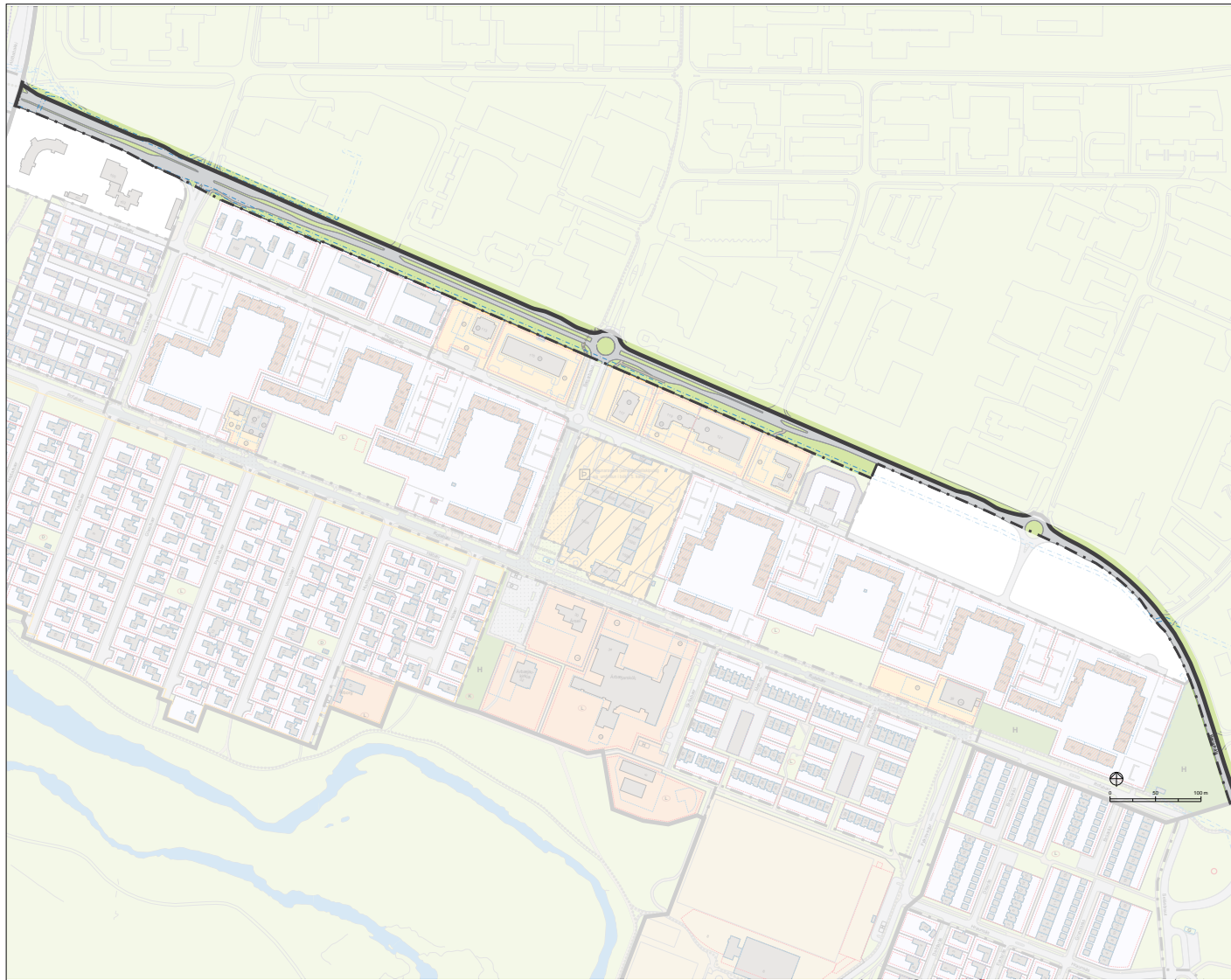
Skilmálaeiningin einkennist af opnu svæði og helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

Skilmálaeining-7.2.16

Loftmynd sem sýnir hvar 7.2.16 er í hverfinu.



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.16



Skilmálaeining-7.2.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.16. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálar



SAMFÉLAG

Starfsemi

Húsagerðir

Verslun og þjónusta

Fjölgun íbúða

Lýðheilsa



MANNVIRKI

Yfirfærðar byggingarheimildir

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýbyggingar

Aðrar byggingar á lóð

Byggingarreitir og gjöld

Svalir og svalalokanir

Þakgerð og frágangur þaks

Útlitsbreytingar og viðhald

Kjallari

Niðurrif

Tækniþúnaður

Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

Lóðamörk

Útfærsla lóða

Almenningsrými

Borgarbúskapur

Ljósvist

Hljóðvist

Loftgæði

Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

Meðhöndlun úrgangs

Rafhleðslustæði

Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

Blágrænar ofanvatnslausnir

Verndarákvæði

Fornleifar

Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

Almenningssamgöngur

Samgöngustefna

Götur, stígar og gangstéttir

Bílastæði og innkeyrslur

Sameiginleg bílageymsla

Hjólustæði



NÁTTÚRUVÁ

Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Vindafar

1. Starfsemi

Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Sjá leiðbeiningar :

[starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

2. Húsagerðir

Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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

flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

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

11. Svalir og svalalokanir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

20. Almenningsrými

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

Sjá leiðbeiningar :

[opin-svaedi](#)

21. Borgarbúskapur

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Þ.e. ræktun á matjurtum,

hænsnahald og býflugnaræktun. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

[borgarbuskapur](#)

22. Ljósvist

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar :

[ljósvist](#)

23. Hljóðvist

Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Bæjarháls.

24. Loftgæði

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

Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

Dæmi um kvaðir eru:

Lagnaleiðir veitna

Aðgengi um lóð

Hönnun og frágangur byggingar og lóða

Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

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

BORGARLAND

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.

Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þygi sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan

skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

27. Rafhleðslustæði

Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.

Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

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

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirlönd í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar :

[ofanvatnsslausnir](#)

30. Verndarákvæði

Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningsamgöngur

Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja bíðstöðvar og reisa við þær bíðskýli.

Við hönnun bíðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

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

37. Sameiginleg bílageymsla

Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1966

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1966 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, skilmálar voru samþykktir 26.3.1965







Útgáfa 0.0//121922098

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík