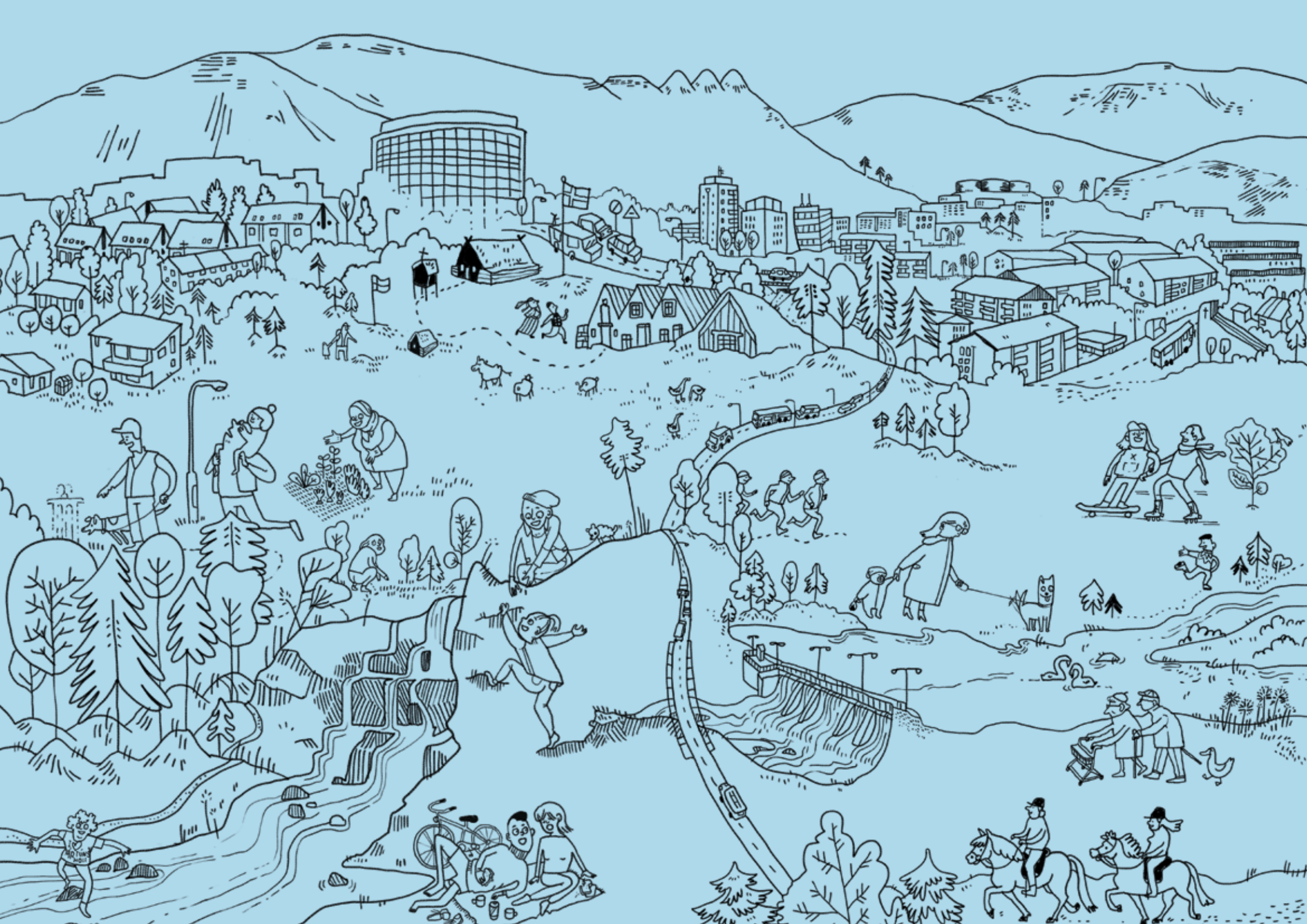




Bók 2

Ártúnsholt Skipulagsskilmálar





ÚTGEFANDI

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 7

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__.

og í _____ þann _____ 20__.

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

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

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar

7.1 Ártúnsholt: Bók II

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

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

BREYTINGAR Á SKILMÁLUM ÞVERT Á EININGAR:

Helstu áherslur	Tekið út orðalagið „til útleigu“ í umfjöllun um aukaíbúðir í skilmálaeiningum þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar.	Svalir og svalalokanir	Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.
Starfsemi	Bætt við ákvæði um að afla skuli viðeigandi leyfa fyrir leyfis skyldri starfsemi.	Þakgerð og frágangur þaks	Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.
Fjölgun íbúða	Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.	Kjallari	Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.
Viðbótarbyggingarheimildir	Framsetning viðbótarbyggingarheimilda hefur verið endurskoðuð og samræmd. Sett eru almenn ákvæði og sérstök ákvæði ásamt því sem byggingarmagn er birt í töflu.	Niðurrif	Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Ósamþykktar framkvæmdir	Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.	Almenningssamgöngur	Nýr skilmálaliður.
Útfærsla lóða	Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.	Bílastæði og innkeyrslur	Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum.
Borgarbúskapur	Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.	Deiliskipulag fellt úr gildi	Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi eru færðar í sérstaka heimildaskrá aftast í bók II
Hljóðvist	Skilmáli fluttur úr yfirlöknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR	Skilmálaeining 7.1.5	
Loftgæði	Skilmáli fluttur úr yfirlöknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.	Fjölgun íbúða	Tekin út heimild til að fjölga íbúðum með ofanábyggingu á fjölbýlishúsum.
Meðhöndlun úrgangs	Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir.	Viðbótarbyggingarheimildir	Tekin út heimild til hækkunar fjölbýlishúsa.
Blágrænar ofanvatnslausnir	Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausnir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.	Skilmálaeining 7.1.8	
Fornleifar	Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.	Helstu áherslur	Tekin út umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3-9.

Fjölgun íbúða	Tekin út umfjöllun um fjölgun íbúða vegna nýbygginga við Birtingakvísl 3-9.	Kyrrlátt svæði	Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.
Nýbyggingar	Tekin út heimild fyrir nýbyggingum við Birtingakvísl 3-9.	Skilmálaeining 7.1.12	
Skilmálaeining 7.1.9		Verndarákvæði	Texta breytt skv. tillögum Borgarsögusafns.
Bílastæði og innkeyrslur	Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)	Skilmálaeining 7.1.14	
Skilmálaeining 7.1.11		Helstu áherslur	Bætt við umfjöllun um hverfisvernd skilmálaeiningarinnar.
Um skilmálaeiningu	Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.	Byggingarmagn aðalbygginga	Umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 bætt við (færast úr skilmálaeiningu 7.1.11)
Byggingarmagn aðalbygginga	Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.	Byggingarreitir og gjöld	Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)
Almenningsrými	Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.	Svalir og svalalokanir	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

Pakgerð og frágangur þaks	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
---------------------------	--

Útlitsbreytingar og viðhald	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
-----------------------------	--

Kjallari	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
----------	--

Niðurrif	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
----------	--

Tæknibúnaður	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
--------------	--

Ósamþykktar framkvæmdir	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
-------------------------	--

Borgarbúskapur	Bætt við ákvæði um húsdýrahald á Árbæjarsafni.
----------------	--

Verndarákvæði	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
---------------	--

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

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

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

- Yfirfærsla á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.

Skilmálaeiningar í Selási

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

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

- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

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



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmáaleininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrlætt svæði: Aftalið til dvalar og slökunar á opnu svæði / skjóli frá heitum umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Stílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstættir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasemmsvæði (stærkt deilisskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grændarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruerikenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eda fegrin göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Mynd 1

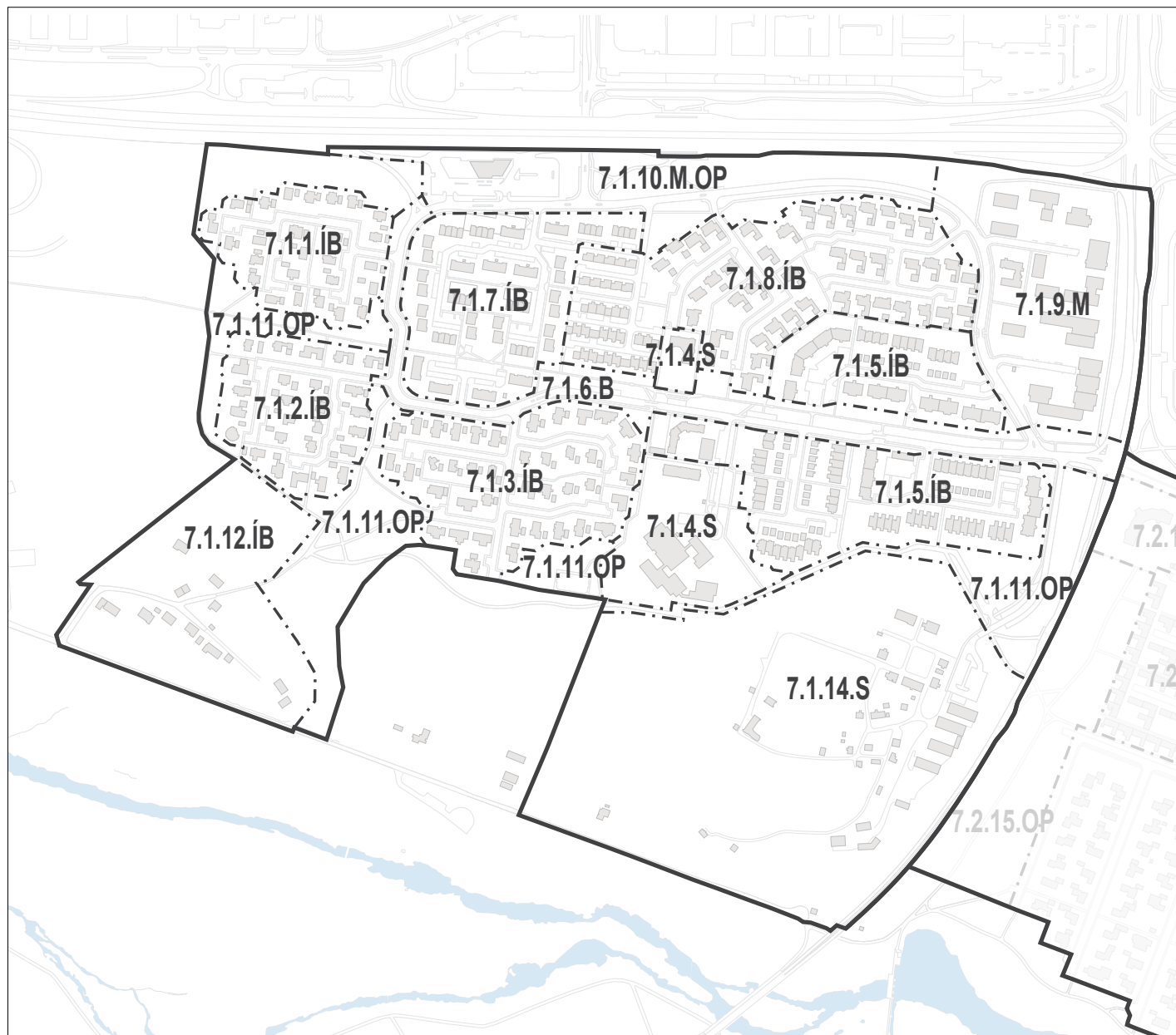
Hverfisskipulagsupplát fyrir 7.1 Ártúnsholt.

YFIRLIT SKILMÁLAEININGA

Urriðakvísl 1–26	15
Silungakvísl 1–33	37
Seiðakvísl 1–43	61
Samfélagsþjónusta	85
Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl	107
Strengur, borgargata	133
Ála-, Birtinga- og Sílakvísl	147
Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl	167
Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7	195
Straumur – Þjónusta og opin svæði	225
Opin svæði	247
Rafstöðvarvegur	261
Árbæjarsafn	283

Mynd 2

7.1 Ártúnsholt skiptist í 13 skilmálaein-
ingar. Á myndinni má sjá staðsetningu
skilmálaeininga í hverfinu.



Flokkun skilmála í Selási

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

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



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.



NÁTTÚRUVÁ

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

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 eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi **leiðbeiningar hverfisskipulags** en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

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

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

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



7.1.1

Urriðakvísil 1–26

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.1 er eingöngu íbúðabyggð.

Engin þjónusta er innan hennar.

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

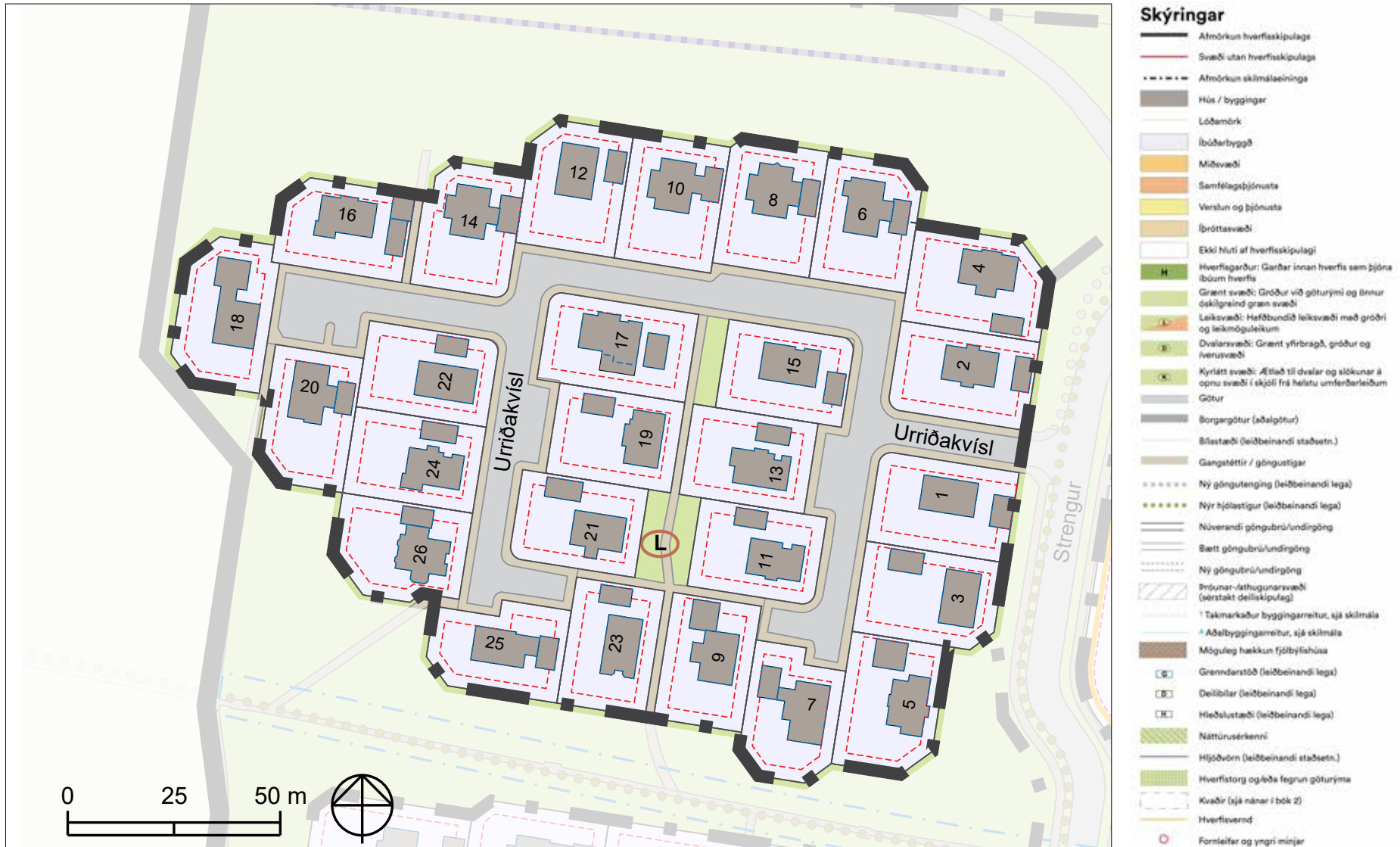
Helstu áherslur

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

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.1



Skilmálaeining-7.1.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.1. 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.

Skilmálaeining 7.1.1

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

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

- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Urriðakvísl 5	239 m ²	AA	H4	272 m ²	-33 m ²
Urriðakvísl 6	239 m ²	AA	H4	250 m ²	-11 m ²
Urriðakvísl 7	239 m ²	AA	H4	266 m ²	-27 m ²
Urriðakvísl 8	239 m ²	AA	H4	220 m ²	19 m ²
Urriðakvísl 9	239 m ²	AA	H4	322 m ²	-83 m ²
Urriðakvísl 1	239 m ²	AA	H4	227 m ²	12 m ²
Urriðakvísl 10	239 m ²	AA	H4	240 m ²	-1 m ²
Urriðakvísl 11	239 m ²	AA	H4	220 m ²	19 m ²
Urriðakvísl 12	239 m ²	AA	H4	224 m ²	15 m ²
Urriðakvísl 13	239 m ²	AA	H4	234 m ²	5 m ²
Urriðakvísl 14	239 m ²	AA	H4	243 m ²	-4 m ²
Urriðakvísl 15	239 m ²	AA	H4	238 m ²	1 m ²
Urriðakvísl 16	239 m ²	AA	H4	283 m ²	-44 m ²
Urriðakvísl 17	239 m ²	AA		287 m ²	-48 m ²
Urriðakvísl 18	239 m ²	AA	H4,8	466 m ²	-227 m ²
Urriðakvísl 19	239 m ²	AA	H4	221 m ²	18 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Urriðakvísl 20	239 m ²	AA	H4	336 m ²	-97 m ²
Urriðakvísl 2	239 m ²	AA	H4	234 m ²	5 m ²
Urriðakvísl 21	239 m ²	AA	H4	227 m ²	12 m ²
Urriðakvísl 22	239 m ²	AA	H4	345 m ²	-106 m ²
Urriðakvísl 23	239 m ²	AA	H4	217 m ²	22 m ²
Urriðakvísl 24	239 m ²	AA	H4	236 m ²	3 m ²
Urriðakvísl 25	239 m ²	AA	H4	217 m ²	22 m ²
Urriðakvísl 26	239 m ²	AA	H32,4	215 m ²	24 m ²
Urriðakvísl 3	239 m ²	AA	H4	252 m ²	-13 m ²
Urriðakvísl 4	239 m ²	AA	H4	225 m ²	14 m ²

AA [Urriðakvísl 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 17 · 18 · 19 · 20 · 21 · 22 · 23 · 24 · 25 · 26](#)

Einbýlishús á einni hæð með risi eða portbyggðri efri hæð.

– Húsgerð A-1 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Heildarstærðir með útbyggingu

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging	12 m ²
Ris eða porthæð	90 m ²
Bílskúr sambyggður eða sérstæður (4,2 × 7,5 m)	31,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	229,5 m ²

Heildarstærðir án útbyggingar

Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m ²
-----------------------------	--------------------

Ris eða porthæð	95 m ²
Bílskúr sambyggður eða sérstæður	31,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	238,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

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

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.1

H32	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
H39	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	6. apr 2005
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H40	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	11. ágú 2005
H8	Ártúnsholt, Urriðakvísl 18	14. júl 1987

Eldri byggingarreitir

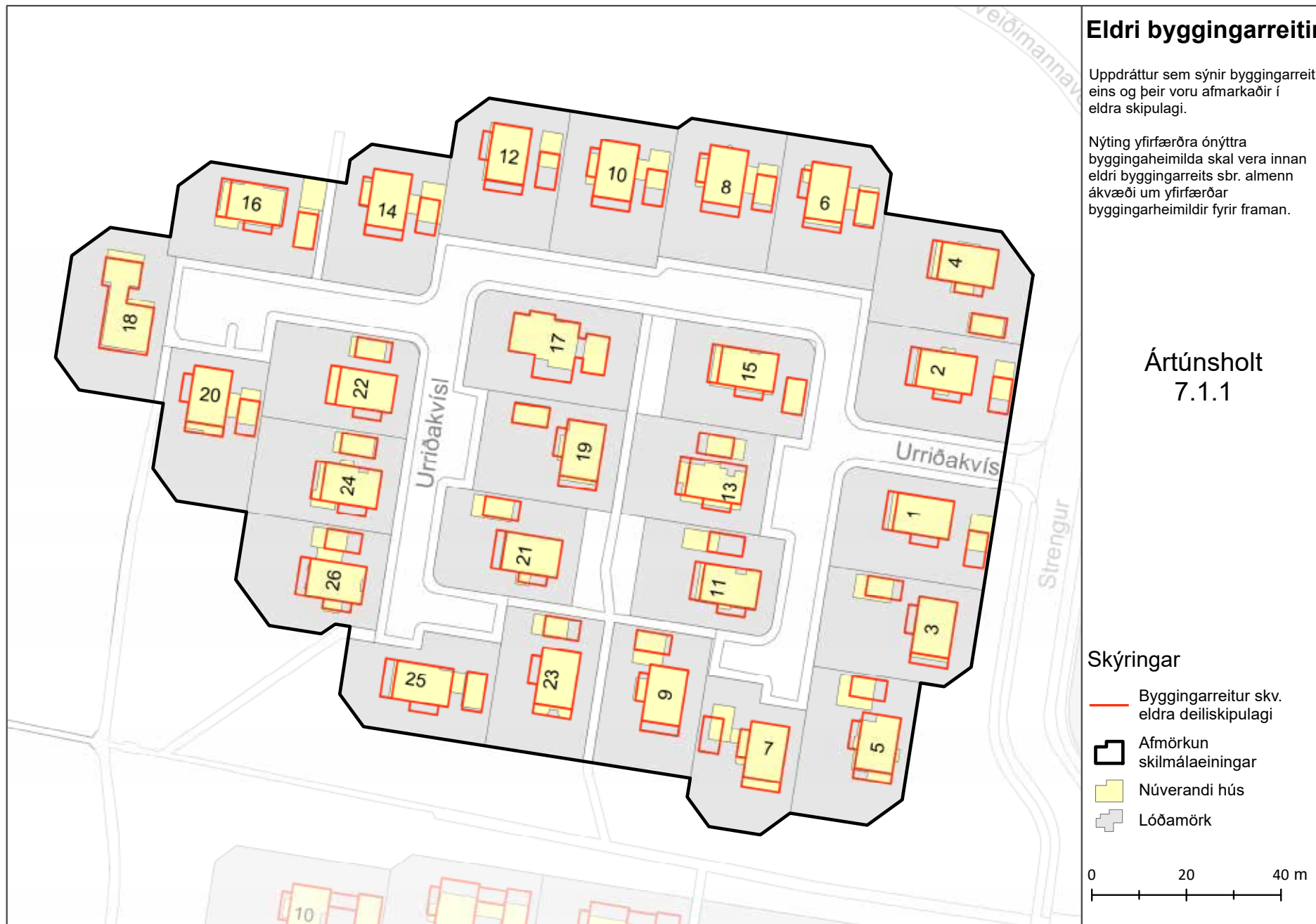
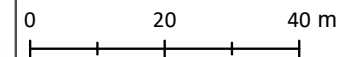
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Ártúnsholt 7.1.1

Skýringar

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



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útírymi í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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.
- Ítöflunniðaftanerubirtarupplýsingarumhámarksviðbótarbyggingarheimild, 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 nánar í töflu fyrir neðan.

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

- [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²
	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²
	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Urriðakvísl 1	708	239	0.33	40	6	0.40	285
T Urriðakvísl 10	691	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 11	629	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 12	687	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 13	640	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 14	663	239	0.36	40	6	0.42	285
T Urriðakvísl 15	629	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 16	634	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 17	739	239	0.32	40	6	0.38	285
T Urriðakvísl 18	647	239	0.36	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 19	640	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 2	692	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 20	655	239	0.36	40	6	0.43	285

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Urriðakvísl 21	629	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 22	634	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 23	631	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 24	636	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 25	625	239	0.38	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 26	652	239	0.36	40	6	0.43	285
T Urriðakvísl 3	698	239	0.34	40	6	0.40	285
T Urriðakvísl 4	728	239	0.32	40	6	0.39	285
T Urriðakvísl 5	704	239	0.33	40	6	0.40	285
T Urriðakvísl 6	678	239	0.35	40	6	0.42	285
T Urriðakvísl 7	623	239	0.38	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 8	687	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 9	631	239	0.37	40	6	0.45	285

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

10. Byggingarreitir og gjöld**BYGGINGARREITIR**

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera 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.

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

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

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

Sjá leiðbeiningar

- [Höfundaréttur á byggingum](#)

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang				Heimilisfang			
Urriðakvísl 2	0	1	1	Urriðakvísl 6	0	1	1
Urriðakvísl 4	0	1	1	Urriðakvísl 8	0	1	1

Heimilisfang

Urriðakvísil 10	0	1	1
Urriðakvísil 12	0	1	1
Urriðakvísil 14	0	1	1
Urriðakvísil 16	0	1	1
Urriðakvísil 18	0	1	1
Urriðakvísil 20	0	1	1
Urriðakvísil 22	0	1	1
Urriðakvísil 24	0	1	1
Urriðakvísil 26	0	1	1
Urriðakvísil 9	0	1	1
Urriðakvísil 11	0	1	1
Urriðakvísil 13	0	1	1
Urriðakvísil 15	0	1	1
Urriðakvísil 17	0	4	4
Urriðakvísil 19	0	1	1
Urriðakvísil 21	0	1	1
Urriðakvísil 23	0	1	1
Urriðakvísil 25	0	1	1
Urriðakvísil 1	0	1	1
Urriðakvísil 3	0	1	1
Urriðakvísil 5	0	1	1
Urriðakvísil 7	0	1	1

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólástæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum á lóð.

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.2

Silungakvísl 1–33

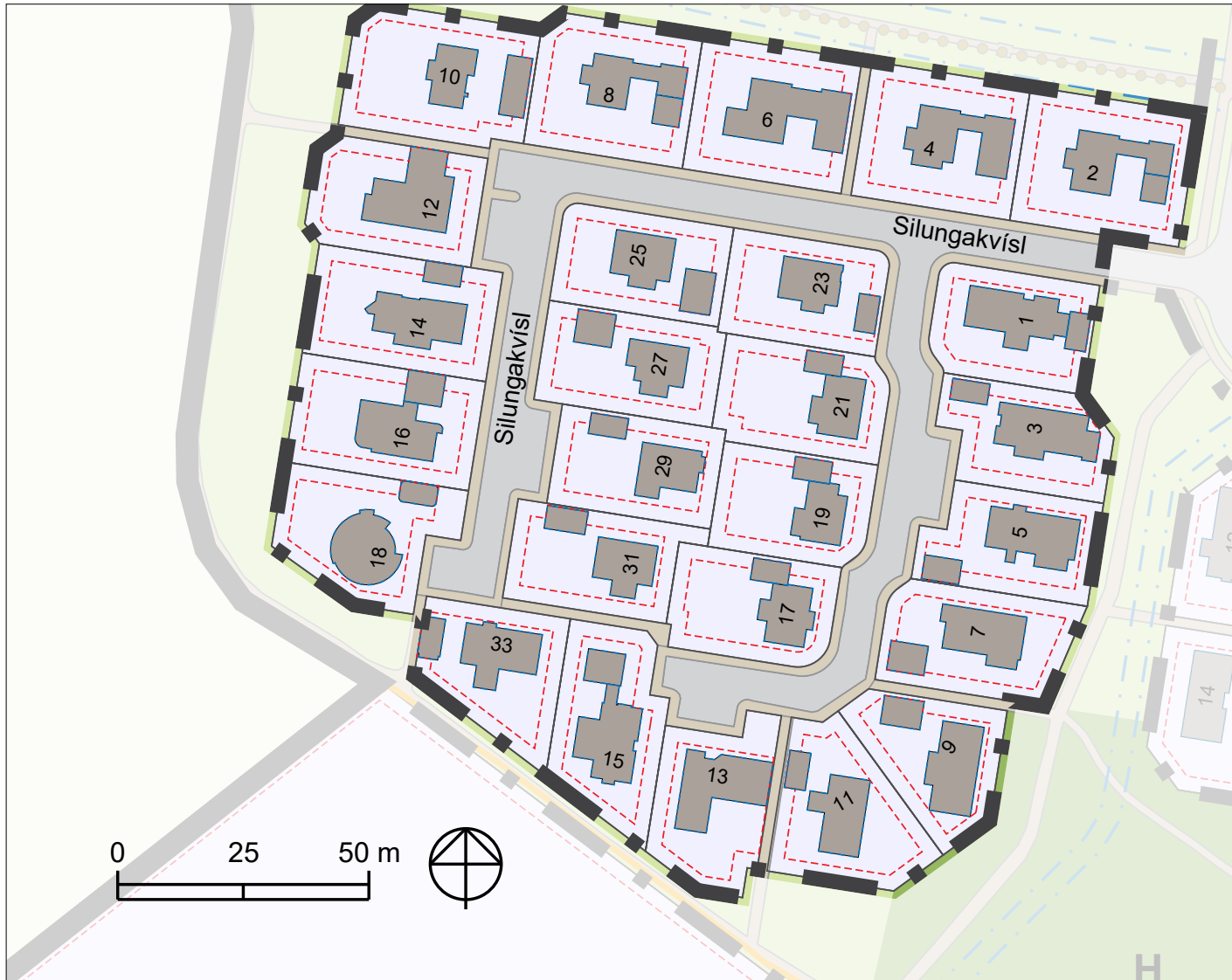
Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
 - Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
 - Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
 - Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
 - Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.
 - Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
 - Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
 - Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari 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.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.2



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- - - - - Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verulun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrlætt svæði: Aftað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borganögður (aðalögður)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipuleg)
- 1 Takmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
- 2 Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruskenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegnun göturyma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.1.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.2. 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.

Skilmálaeining 7.1.2

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Silungakvísl 1	194 m ²	X	H4	269 m ²	-75 m ²
Silungakvísl 2	264 m ²	Z	H4	281 m ²	-17 m ²
Silungakvísl 3	194 m ²	X	H4	192 m ²	2 m ²
Silungakvísl 4	264 m ²	Z	H4	288 m ²	-24 m ²
Silungakvísl 5	194 m ²	X	H4	205 m ²	-11 m ²
Silungakvísl 6	264 m ²	Z	H4	561 m ²	-297 m ²
Silungakvísl 7	194 m ²	X	H26,4	352 m ²	-158 m ²
Silungakvísl 8	264 m ²	Z	H4	340 m ²	-76 m ²
Silungakvísl 9	194 m ²	X	H4	252 m ²	-58 m ²
Silungakvísl 10	264 m ²	Z	H4	335 m ²	-71 m ²
Silungakvísl 11	194 m ²	X	H4	291 m ²	-97 m ²
Silungakvísl 12	194 m ²	X	H4	399 m ²	-205 m ²
Silungakvísl 13	194 m ²	X	H4	195 m ²	-1 m ²
Silungakvísl 14	194 m ²	X	H4	310 m ²	-116 m ²
Silungakvísl 15	194 m ²	X	H14,4	265 m ²	-71 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Silungakvísl 16	194 m ²	X	H4	336 m ²	-142 m ²
Silungakvísl 17	236 m ²	Y	H13,4	331 m ²	-95 m ²
Silungakvísl 18	194 m ²	X	H4	295 m ²	-101 m ²
Silungakvísl 19	236 m ²	Y	H13,4	352 m ²	-116 m ²
Silungakvísl 21	236 m ²	Y	H13,4	367 m ²	-131 m ²
Silungakvísl 23	236 m ²	Y	H13,4	339 m ²	-103 m ²
Silungakvísl 25	236 m ²	Y	H13,4	362 m ²	-126 m ²
Silungakvísl 27	236 m ²	Y	H13,4	258 m ²	-22 m ²
Silungakvísl 29	236 m ²	Y	H13,4	257 m ²	-21 m ²
Silungakvísl 31	236 m ²	Y	H13,4	284 m ²	-48 m ²
Silungakvísl 33	194 m ²	X	H4	292 m ²	-98 m ²

X [Silungakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 18 · 33](#)

Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð A-2 (c) samkvæmt deiliskipulagi

Grunnflötur húss.	150 m ²
Bílgeymsla, ef stakstæð þá skal vera sami halli og á aðalbyggingu (4,2m x 7,5 m).	31,5 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals.	193,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar með lágu risi.

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

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

Y Silungakvísl 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 29 · 31

Einbýlishús á tveimur hæðum

- Húsgerð A-2 (b) samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Bílskúr, innbyggður eða áfastur við aðalbyggingu með sama þakhalla og aðalbygging (4,2 × 7,5 m)	31,5 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	235,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

- Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14–20 gráður.

- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAD

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

Z Silungakvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 10

Einbýlishús á tveimur hæðum

- Húsagerð A-2, (a) samkvæmt deiliskipulagi

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m ²
Efri hæð	96 m ²
Stakstæð bygging, hægt er að nýta sem bílskúr eða minniháttar atvinnustarfssemi (5 × 12 m)	60 m ²
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar	264 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

- Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14–20 gráður.

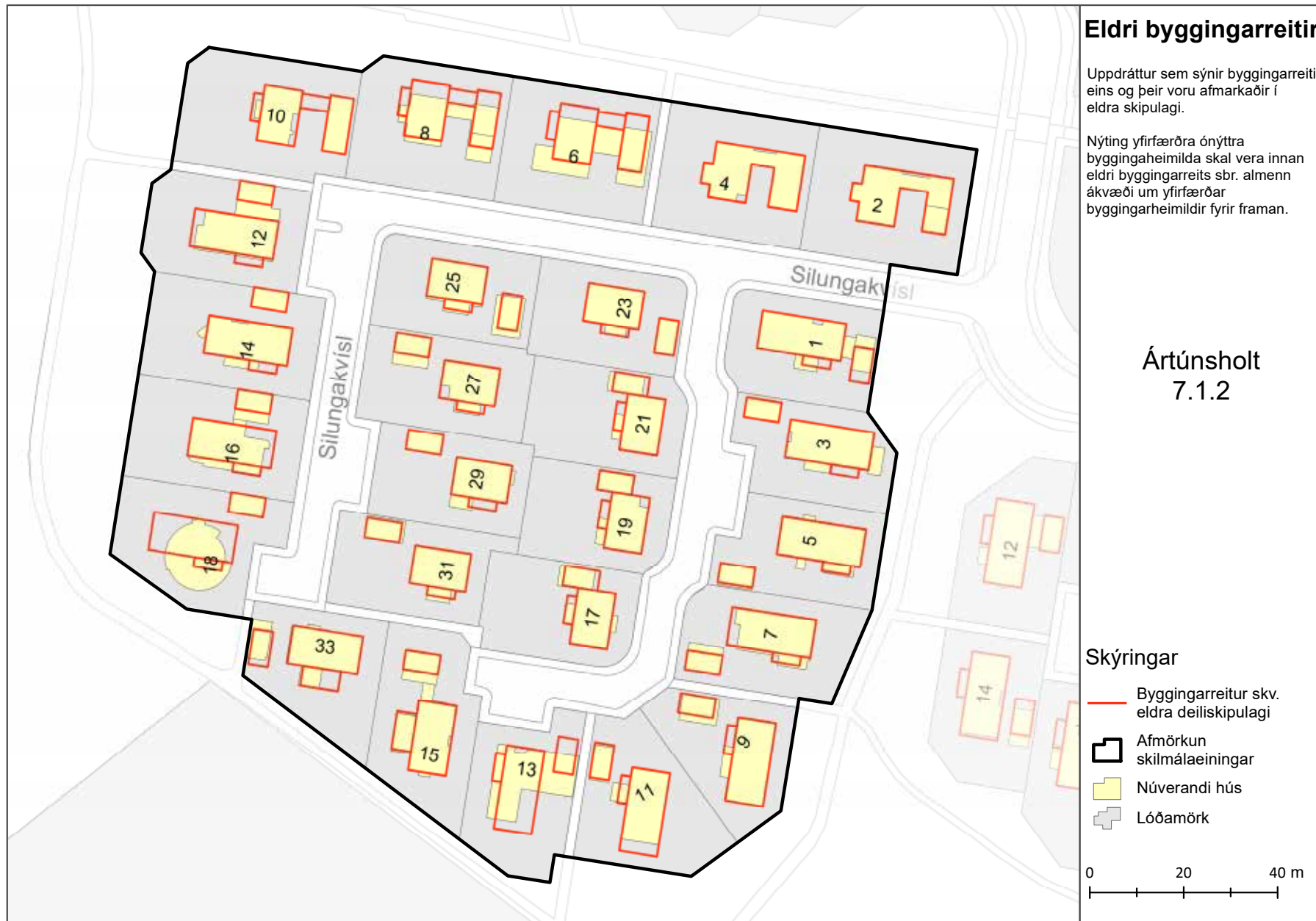
- Tengibyggingar skulu vera lágreistar með 14–20 gráðu halla.

ANNAÐ

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

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.2

H13	Ártúnsholt, Silungakvísl 17–31	4. júl 1989
H14	Ártúnsholt, Silungakvísl 15	28. maí 1991
H26	Ártúnsholt, Silungakvísl 5–7	4. jún 1996
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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 að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, 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.

EINBÝLISHÚS

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

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²
	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²
	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Silungakvísl 1	692	194	0.28	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 10	905	264	0.29	40	6	0.34	310
T Silungakvísl 11	778	194	0.24	40	6	0.30	240
T Silungakvísl 12	736	194	0.26	40	6	0.32	240
T Silungakvísl 13	701	194	0.27	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 14	815	194	0.23	40	6	0.29	240
T Silungakvísl 15	695	194	0.27	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 16	815	194	0.23	40	6	0.29	240
T Silungakvísl 17	658	236	0.35	40	6	0.42	282
T Silungakvísl 18	770	194	0.25	40	6	0.31	240
T Silungakvísl 19	629	236	0.37	40	6	0.44	282
T Silungakvísl 2	919	264	0.28	40	6	0.33	310
T Silungakvísl 21	627	236	0.37	40	6	0.44	282

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Silungakvísl 23	665	236	0.35	40	6	0.42	282
T Silungakvísl 25	639	236	0.36	40	6	0.44	282
T Silungakvísl 27	641	236	0.36	40	6	0.43	282
T Silungakvísl 29	641	236	0.36	40	6	0.43	282
T Silungakvísl 3	654	194	0.29	40	6	0.36	240
T Silungakvísl 31	641	236	0.36	40	6	0.43	282
T Silungakvísl 33	693	194	0.27	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 4	865	264	0.30	40	6	0.35	310
T Silungakvísl 5	682	194	0.28	40	6	0.35	240
T Silungakvísl 6	865	264	0.30	40	6	0.35	310
T Silungakvísl 7	765	194	0.25	40	6	0.31	240
T Silungakvísl 8	857	264	0.30	40	6	0.36	310
T Silungakvísl 9	649	194	0.29	40	6	0.36	240

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, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálst. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og 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 sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvisit

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvisit**

23. Hljóðvisit

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

24. Loftgæði

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

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

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

– Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang				Heimilisfang			
Silungakvísl 10	0	1	1	Silungakvísl 16	0	1	1
Silungakvísl 12	0	1	1	Silungakvísl 18	0	1	1
Silungakvísl 14	0	1	1	Silungakvísl 2	0	1	1

Heimilisfang

Silungakvísl 4	0	1	1
Silungakvísl 6	0	1	1
Silungakvísl 8	0	1	1
Silungakvísl 13	0	1	1
Silungakvísl 15	0	1	1
Silungakvísl 17	0	1	1
Silungakvísl 19	0	1	1
Silungakvísl 21	0	1	1
Silungakvísl 23	0	1	1
Silungakvísl 25	0	1	1
Silungakvísl 27	0	1	1
Silungakvísl 29	0	1	1
Silungakvísl 31	0	1	1
Silungakvísl 33	0	1	1
Silungakvísl 1	0	1	1
Silungakvísl 3	0	1	1
Silungakvísl 5	0	1	1
Silungakvísl 7	0	1	1
Silungakvísl 9	0	1	1
Silungakvísl 11	0	1	1

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.3

Seiðakvísl 1–43

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.3



Skilmálaeining-7.1.3


Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.3. 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.

Skilmálaeining 7.1.3

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með lágreystu þaki. Aukaíbúðir heimilaðar. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 1	194 m ²	V	H4	226 m ²	-32 m ²
Seiðakvísl 2	194 m ²	V	H4	211 m ²	-17 m ²
Seiðakvísl 3	194 m ²	V	H4	196 m ²	-2 m ²
Seiðakvísl 4	194 m ²	V	H4	199 m ²	-5 m ²
Seiðakvísl 5	194 m ²	V	H4	185 m ²	9 m ²
Seiðakvísl 6	194 m ²	V	H4	188 m ²	6 m ²
Seiðakvísl 7	194 m ²	V	H4	303 m ²	-109 m ²
Seiðakvísl 8	194 m ²	V	H4	387 m ²	-193 m ²
Seiðakvísl 9	194 m ²	V	H4	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 10	194 m ²	V	H4	187 m ²	7 m ²
Seiðakvísl 11	194 m ²	V	H4	231 m ²	-37 m ²
Seiðakvísl 12	194 m ²	V	H4	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 13	194 m ²	V	H4	193 m ²	1 m ²
Seiðakvísl 14	194 m ²	V	H4	175 m ²	19 m ²
Seiðakvísl 15	236 m ²	U	H4	270 m ²	-34 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 16	194 m ²	V	H4	351 m ²	-157 m ²
Seiðakvísl 17	236 m ²	U	H4	241 m ²	-5 m ²
Seiðakvísl 18	236 m ²	U	H4	222 m ²	14 m ²
Seiðakvísl 19	236 m ²	U	H4	243 m ²	-7 m ²
Seiðakvísl 20	236 m ²	U	H4	236 m ²	0 m ²
Seiðakvísl 21	236 m ²	U	H4	248 m ²	-12 m ²
Seiðakvísl 22	236 m ²	U	H4	228 m ²	8 m ²
Seiðakvísl 23	236 m ²	U	H4	243 m ²	-7 m ²
Seiðakvísl 24	236 m ²	U	H4	254 m ²	-18 m ²
Seiðakvísl 25	236 m ²	U	H4	267 m ²	-31 m ²
Seiðakvísl 26	236 m ²	U	H4	251 m ²	-15 m ²
Seiðakvísl 27	236 m ²	U	H4	240 m ²	-4 m ²
Seiðakvísl 28	236 m ²	U	H4	200 m ²	36 m ²
Seiðakvísl 29	236 m ²	U	H4	237 m ²	-1 m ²
Seiðakvísl 30	194 m ²	V	H4	203 m ²	-9 m ²
Seiðakvísl 31	194 m ²	V	H4	211 m ²	-17 m ²
Seiðakvísl 32	194 m ²	V	H4	186 m ²	8 m ²
Seiðakvísl 33	194 m ²	V	H4	236 m ²	-42 m ²
Seiðakvísl 34	194 m ²	V	H4,44	404 m ²	-210 m ²
Seiðakvísl 35	194 m ²	V	H4	189 m ²	5 m ²
Seiðakvísl 36	194 m ²	V	H4	321 m ²	-127 m ²
Seiðakvísl 37	194 m ²	V	H4	210 m ²	-16 m ²
Seiðakvísl 38	194 m ²	V	H4	203 m ²	-9 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 39	194 m ²	V	H4	185 m ²	9 m ²
Seiðakvísl 41	194 m ²	V	H4	210 m ²	-16 m ²
Seiðakvísl 43	194 m ²	V	H4,48	185 m ²	9 m ²

U Seiðakvísl 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 29 Seiðakvísl 18 · 20 · 22 · 24 · 26 · 28

Tveggja hæða einbýlishús

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

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

- Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.

– Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

Seiðakvísl 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 · 12 · 13 · 14 · 16 · 30 · 31 · 32 · 33 · 34 · 35 · 36 · 37 · 38 · 39 · 41 · 43

Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð A-3 (a) samkvæmt deiliskipulagi.

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

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

Eldri byggingarreitir

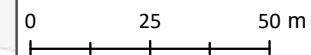
Uppláttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Ártúnsholt 7.1.3

Skýringar

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



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.3

H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H44	Ártúnsholt, Seiðakvísl 34	28. nóv 2007
H48	Ártúnsholt, Seiðakvísl 43	24. ágú 2009

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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.
- Ítöflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, 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 stærrri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.

- Pakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

[Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ² Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ² Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ² Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Seiðakvísl 1	769	194	0.25	40	6	0.31	240
T Seiðakvísl 10	650	194	0.29	40	6	0.36	240
T Seiðakvísl 11	833	194	0.23	40	6	0.28	240
T Seiðakvísl 12	736	194	0.26	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 13	734	194	0.26	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 14	676	194	0.28	40	6	0.35	240
T Seiðakvísl 15	692	236	0.34	40	6	0.40	282
T Seiðakvísl 16	809	194	0.23	40	6	0.29	240
T Seiðakvísl 17	694	236	0.34	40	6	0.40	282
T Seiðakvísl 18	589	236	0.40	40	6	0.47	282
T Seiðakvísl 19	751	236	0.31	40	6	0.37	282
T Seiðakvísl 2	630	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 20	589	236	0.40	40	6	0.47	282

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Seiðakvísl 21	674	236	0.35	40	6	0.41	282
T Seiðakvísl 22	589	236	0.40	40	6	0.47	282
T Seiðakvísl 23	729	236	0.32	40	6	0.38	282
T Seiðakvísl 24	587	236	0.40	40	6	0.48	282
T Seiðakvísl 25	668	236	0.35	40	6	0.42	282
T Seiðakvísl 26	639	236	0.36	40	6	0.44	282
T Seiðakvísl 27	613	236	0.38	40	6	0.46	282
T Seiðakvísl 28	652	236	0.36	40	6	0.43	282
T Seiðakvísl 29	644	236	0.36	40	6	0.43	282
T Seiðakvísl 3	878	194	0.22	40	6	0.27	240
T Seiðakvísl 30	796	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 31	842	194	0.23	40	6	0.28	240
T Seiðakvísl 32	652	194	0.29	40	6	0.36	240
T Seiðakvísl 33	749	194	0.25	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 34	688	194	0.28	40	6	0.34	240
T Seiðakvísl 35	720	194	0.26	40	6	0.33	240
T Seiðakvísl 36	686	194	0.28	40	6	0.34	240
T Seiðakvísl 37	670	194	0.28	40	6	0.35	240
T Seiðakvísl 38	836	194	0.23	40	6	0.28	240
T Seiðakvísl 39	780	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 4	631	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 41	731	194	0.26	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 43	708	194	0.27	40	6	0.33	240

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Seiðakvísl 5	797	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 6	631	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 7	778	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 8	631	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 9	732	194	0.26	40	6	0.32	240

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, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti 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.

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 aðaluppdraetti. Þarskalsýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

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

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang				Heimilisfang			
Seiðakvísl 2	0	1	1	Seiðakvísl 8	0	1	1
Seiðakvísl 4	0	1	1	Seiðakvísl 10	0	1	1
Seiðakvísl 6	0	1	1	Seiðakvísl 12	0	1	1

Heimilisfang				Heimilisfang			
Seiðakvísl 1	0	1	1	Seiðakvísl 27	0	1	1
Seiðakvísl 3	0	1	1	Seiðakvísl 29	0	1	1
Seiðakvísl 5	0	1	1	Seiðakvísl 31	0	1	1
Seiðakvísl 7	0	1	1	Seiðakvísl 33	0	1	1
Seiðakvísl 9	0	1	1	Seiðakvísl 35	0	1	1
Seiðakvísl 11	0	1	1	Seiðakvísl 37	0	1	1
Seiðakvísl 13	0	1	1	Seiðakvísl 39	0	1	1
Seiðakvísl 15	0	1	1	Seiðakvísl 41	0	1	1
Seiðakvísl 17	0	1	1	Seiðakvísl 43	0	1	1
Seiðakvísl 19	0	1	1	Seiðakvísl 32	0	1	1
Seiðakvísl 21	0	1	1	Seiðakvísl 34	0	1	1
Seiðakvísl 14	0	1	1	Seiðakvísl 36	0	1	1
Seiðakvísl 16	0	1	1	Seiðakvísl 38	0	1	1
Seiðakvísl 18	0	1	1				
Seiðakvísl 20	0	1	1				
Seiðakvísl 22	0	1	1				
Seiðakvísl 24	0	1	1				
Seiðakvísl 26	0	1	1				
Heimilisfang							
Seiðakvísl 28	0	1	1				
Seiðakvísl 30	0	1	1				
Seiðakvísl 23	0	1	1				
Seiðakvísl 25	0	1	1				

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.4

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.4 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Ártúnsskóla, leikskólans Kvarnaborgar við Árkvörn 4 og 6 og leikskóla við Bleikjukvísl 10. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði sunnan við Streng þar sem Ártúnsskóli og leikskólinn Árkvörn eru á samliggjandi lóðum við Árkvörn og hins vegar svæði norðan við Streng þar sem leikskóli við Bleikjukvísl 10 er staðsettur. Aðkoma að Ártúnsskóla og leikskólanum Kvarnaborg er frá Streng en aðkoma að leikskólanum við Bleikjukvísl er frá Streng og Bleikjukvísl. Ártúnsskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Árkvörn 4–6 og Bleikjukvísl 10 eru einnar hæðar byggingar með rispaki. Skólabyggingarnar eru staðsettar miðsvæðis í Ártúnsholti í göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningssamgöngur við Streng og útivistarsvæði í Elliðaárdalnum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi á svæðinu.

Helstu áherslur

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

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.4



Skýringar

- Atmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Atmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfiagarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grótri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og áverusvæði
- Kyrtlað svæði: Aftað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Bongargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstóttir / göngustigar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasemds svæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðusa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegun göturyma
- Kvaðir (sjá mánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.1.4

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

Skilmálaeining 7.1.4

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Árkvörn 4	490 m ²	G	H4	499 m ²	-9 m ²
Árkvörn 6	3140 m ²	H		3035 m ²	105 m ²
Bleikjukvísl 10	500 m ²	F		462 m ²	38 m ²

F Bleikjukvísl 10

Leikskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 500 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAÐ

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

G Árkvörn 4

Leikskólinn Kvarnaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 490 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæðir og hæðafjöldi húsa eru ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

H Árkvörn 6

Ártúnsskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 3.140 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til tveggja hæða.
- Hámarkshæð, HK. +63,00.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.4

H34	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	13. jún 2001
H35	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	30. apr 2002
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H42	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	8. nóv 2006

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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.
- Ítöflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, 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.

Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1-2 hæða eins og aðalbygging.



Eldri byggingarreitir

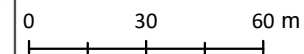
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Ártúnsholt 7.1.4

Skýringar

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



Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsupprátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Viðbygging skal og vera innan bundins byggingarreits, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

HÆÐIR VIÐBYGGINGA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR**Ártúnsskóli við Árkvörn 6**

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

Kvarnaborg við Árkvörn 4

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

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Bleikjukvísl 10	2313	500	0.21	150	23	0.29	673
A Árkvörn 4		490	0.13	250	38	0.21	778
A Árkvörn 6		3140	0.23		336	0.42	5716

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- 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

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

STÆRÐIR

Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 550 m².

Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m².

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

➤ Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

– Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

– Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

fyrir niðurrífi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, 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 nággranna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Útfærsla lóða

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)

22. 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

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

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

**SAMGÖNGUR****33. Almenningsamgöngur**

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur**FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ**

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang

Árkvörn 6 0

- 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.
- Heimilt er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar.

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.5

Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.5



Skilmálaeining-7.1.5

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

Skilmálaeining 7.1.5

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Raðhús með viðbyggingu

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

Raðhús án viðbyggingar

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

Fjölbýlishús

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

Árkvörn 2, 2A og 2B

- Fjölbýlishús með 20 íbúðum.

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Árkvörn 2	470 m ²	T		470 m ²	0 m ²
Árkvörn 2	89 m ²	T	H18,4	89 m ²	0 m ²
Árkvörn 2	726 m ²	T		726 m ²	0 m ²
Árkvörn 2	723 m ²	T		723 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 1	841 m ²	Q	H4	841 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 2	243 m ²	S	H10,4	264 m ²	-21 m ²
Fiskakvísl 3	864 m ²	Q	H4	864 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 4	243 m ²	S	H10,4	250 m ²	-7 m ²
Fiskakvísl 5	845 m ²	Q	H4	845 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 6	243 m ²	S	H10,4	240 m ²	3 m ²
Fiskakvísl 7	847 m ²	Q	H4	847 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 8	243 m ²	S	H10,4	257 m ²	-14 m ²
Fiskakvísl 9	848 m ²	Q	H4	848 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 10	243 m ²	S	H4	272 m ²	-29 m ²
Fiskakvísl 11	848 m ²	Q	H4	848 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 12	243 m ²	S	H4	267 m ²	-24 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fiskakvísl 13	770 m ²	Q	H4	770 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 14	243 m ²	S	H4	331 m ²	-88 m ²
Fiskakvísl 16	243 m ²	S	H4	243 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 18	243 m ²	S	H17,4	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 20	243 m ²	S	H17,4	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 22	243 m ²	S	H17,4	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 24	243 m ²	S	H17,4	214 m ²	29 m ²
Fiskakvísl 26	687 m ²	Q	H4	687 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 28	787 m ²	Q	H4	787 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 30	787 m ²	Q	H4	787 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 32	689 m ²	Q	H4	689 m ²	0 m ²
Fiskakvísl 34	708 m ²	Q	H4	708 m ²	0 m ²
Laxakvísl 1	243 m ²	S	H4	258 m ²	-15 m ²
Laxakvísl 2 · 4 · 6	1556 m ²	Q	H4	1556 m ²	0 m ²
Laxakvísl 3	243 m ²	S	H4	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 5	243 m ²	S	H4	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 7	243 m ²	S	H4	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 8	204 m ²	R	H4	203 m ²	1 m ²
Laxakvísl 9	243 m ²	S	H4	240 m ²	3 m ²
Laxakvísl 10	204 m ²	R	H4	201 m ²	3 m ²
Laxakvísl 11	243 m ²	S	H4	255 m ²	-12 m ²
Laxakvísl 12	204 m ²	R	H4	201 m ²	3 m ²
Laxakvísl 13	243 m ²	S	H4	240 m ²	3 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Laxakvísl 14	204 m ²	R	H4	203 m ²	1 m ²
Laxakvísl 15	243 m ²	S	H4	266 m ²	-23 m ²
Laxakvísl 16	204 m ²	R	H4	203 m ²	1 m ²
Laxakvísl 17 · 19 · 21	1807 m ²	Q	H4	1807 m ²	0 m ²
Laxakvísl 18	204 m ²	R	H4	201 m ²	3 m ²
Laxakvísl 20	204 m ²	R	H4	201 m ²	3 m ²
Laxakvísl 22	204 m ²	R	H4	203 m ²	1 m ²
Laxakvísl 23	204 m ²	R	H4	238 m ²	-34 m ²
Laxakvísl 25	204 m ²	R	H4	226 m ²	-22 m ²
Laxakvísl 27	204 m ²	R	H4	238 m ²	-34 m ²
Laxakvísl 29	204 m ²	R	H4	285 m ²	-81 m ²
Laxakvísl 31	204 m ²	R	H4	210 m ²	-6 m ²
Laxakvísl 33	204 m ²	R	H4	210 m ²	-6 m ²
Laxakvísl 35	204 m ²	R	H4	210 m ²	-6 m ²
Laxakvísl 37	204 m ²	R	H4	214 m ²	-10 m ²
Reyðarkvísl 1	243 m ²	S	H4	275 m ²	-32 m ²
Reyðarkvísl 2	243 m ²	S	H4,9	221 m ²	22 m ²
Reyðarkvísl 3	243 m ²	S	H4	271 m ²	-28 m ²
Reyðarkvísl 4	243 m ²	S	H4	221 m ²	22 m ²
Reyðarkvísl 5	243 m ²	S	H4	271 m ²	-28 m ²
Reyðarkvísl 6	243 m ²	S	H4	247 m ²	-4 m ²
Reyðarkvísl 7	243 m ²	S	H4	271 m ²	-28 m ²
Reyðarkvísl 8	243 m ²	S	H4	231 m ²	12 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Reyðarkvísl 9	243 m ²	S	H4	275 m ²	-32 m ²
Reyðarkvísl 10	243 m ²	S	H4	235 m ²	8 m ²
Reyðarkvísl 11	243 m ²	S	H4	223 m ²	20 m ²
Reyðarkvísl 12	243 m ²	S	H4	368 m ²	-125 m ²
Reyðarkvísl 13	243 m ²	S	H4	232 m ²	11 m ²
Reyðarkvísl 14	243 m ²	S	H4	268 m ²	-25 m ²
Reyðarkvísl 15	243 m ²	S	H4	239 m ²	4 m ²
Reyðarkvísl 16	243 m ²	S	H4	240 m ²	3 m ²
Reyðarkvísl 17	243 m ²	S	H4	260 m ²	-17 m ²
Reyðarkvísl 18	243 m ²	S	H4	245 m ²	-2 m ²
Reyðarkvísl 19	243 m ²	S	H4	257 m ²	-14 m ²
Reyðarkvísl 20	243 m ²	S	H4	255 m ²	-12 m ²
Reyðarkvísl 21	243 m ²	S	H4	246 m ²	-3 m ²
Reyðarkvísl 22	243 m ²	S	H4	242 m ²	1 m ²
Reyðarkvísl 23	243 m ²	S	H4	250 m ²	-7 m ²
Reyðarkvísl 24	243 m ²	S	H4	250 m ²	-7 m ²
Reyðarkvísl 25	243 m ²	S	H4	250 m ²	-7 m ²

Q Fiskakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 26 · 28 · 30 · 32 · 34 Laxakvísl 2
· 4 · 6 · 17 · 19 · 21

Fjölbýlishús á tveimur hæðum

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

- Mesta hæð langveggja: 5,6 metrar mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.

- Sérstæðir bílskúrar hafi sama þakhalla og fjölbýlishús.

ANNAÐ

- Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildarbyggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

- Gert er ráð fyrir 70 íbúðum samtals. Bílgeymslur fylgja flestum húsunum.

R

Laxakvísl 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 Laxakvísl 23 · 25 · 27 · 29 · 31 · 33 · 35 · 37

Raðhús á tveimur hæðum

- Húsagerð C-(b) samkvæmt deiliskipulagi.

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,6 metrar, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.

ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.

- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

S

Fiskakvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24 · Laxakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · Reyðarkvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 Reyðarkvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24

Raðhús á tveimur hæðum

- Húsagerð C-(a) samkvæmt eldra deiliskipulagi.

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

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

- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.

- Útihús skal hafa sama þakhalla og aðalbygging.

ANNAÐ

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

T [Árkvörn 2 · 2a · 2b](#)

Fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða

Aðalbygging	1 . 9 2 1 , 9 m ²
Bílgeymsla	292,5 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	2 . 2 1 4 , 4 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja til þriggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

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

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.5

H10	Ártúnsholt, Fiskavísl 18–24	21. jún 1988
H17	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
H18	Ártúnsholt, Árkvörn 2	18. feb 1992
H20	Ártúnsholt, Árkvörn 2	19. nóv 1992
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H9	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11–13	3. maí 1988



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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 að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

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

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²						
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²						
	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi						
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²						
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²						
	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð						
	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²						
T	Takmarkaður byggingareitur						
A	Aðalbyggingareitur						
Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Fiskakvísl 10 ·12 ·14 ·16	1709	972	0.56	80	12	0.62	1064
T Fiskakvísl 18 ·20 ·22 ·24	1699	972	0.57	80	12	0.62	1064
T Fiskakvísl 2 ·4 ·6 ·8	1858	972	0.52	80	12	0.57	1064
T Laxakvísl 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13 ·15	3147	1944	0.61	160	24	0.67	2128
T Laxakvísl 16 ·18 ·20 ·22	1637	816	0.49	80	12	0.55	908
T Laxakvísl 23 ·25 ·27	1241	612	0.49	60	9	0.54	681
T Laxakvísl 29 ·31 ·33 ·35 ·37	1881	1020	0.54	100	15	0.60	1135
T Laxakvísl 8 ·10 ·12 ·14	1693	816	0.48	80	12	0.53	908

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Reyðarkvísl 1 ·3 ·5 ·7 ·9	2184	1215	0.55	100	15	0.60	1330
T Reyðarkvísl 11 ·13 ·15	1463	729	0.49	60	9	0.54	798
T Reyðarkvísl 12 ·14 ·16 ·18	1781	972	0.54	80	12	0.59	1064
T Reyðarkvísl 17 ·19 ·20 ·21 ·22 ·23 ·24 ·25		1944	0.55	160	24	0.61	2128
T Reyðarkvísl 2 ·4	1034	486	0.47	40	6	0.51	532
T Reyðarkvísl 6 ·8 ·10	1334	729	0.54	60	9	0.59	798

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, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósivist

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum 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 útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróður mold 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 endurvinnslufna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í 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

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almennings-samgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang			Heimilisfang		
Fiskakvísl 26	0		Fiskakvísl 2	0	8 8
Fiskakvísl 34	0	5 5	Fiskakvísl 10	0	8 8

Heimilisfang			
Fiskakvísl 18	0	8	8
Fiskakvísl 9	0		
Fiskakvísl 13	0	5	5
Fiskakvísl 5	0		
Reyðarkvísl 6	0	6	6
Reyðarkvísl 12	0	8	8
Reyðarkvísl 2	0	4	4
Reyðarkvísl 1	0		
Reyðarkvísl 11	0	6	6
Reyðarkvísl 17	0		
Laxakvísl 2	0		
Laxakvísl 8	0	4	4
Laxakvísl 16	0	4	4
Laxakvísl 1	0		
Laxakvísl 17	0		
Laxakvísl 23	0	3	3
Laxakvísl 29	0	5	5
Árkvörn 2A	0		

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólástæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólástæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.6

Strengur, borgargata

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun 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.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.6



Skilmálaeining-7.1.6




Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.6. 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.

Skilmálaeining 7.1.6

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

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

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

HVERFISTORG

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

LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými
- Borgargötur

21. Borgarbúskapur

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvis

– 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 ljósvis.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvis**

23. Hljóðvis

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

24. Loftgæði

– Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

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

25. Kvaðir

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

– Dæmi um kvaðir eru:

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

– Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

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

GRENNARSTÖÐVAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

Sjá leiðbeiningar

- Meðhöndlun úrgangs

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

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

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Borgargötu

36. Bílastæði og innkeyrslur

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

YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

Bleikjukvísl 10

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.7

Ála-, Birtinga- og Sílakvísl

Um skilmálaeiningu

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

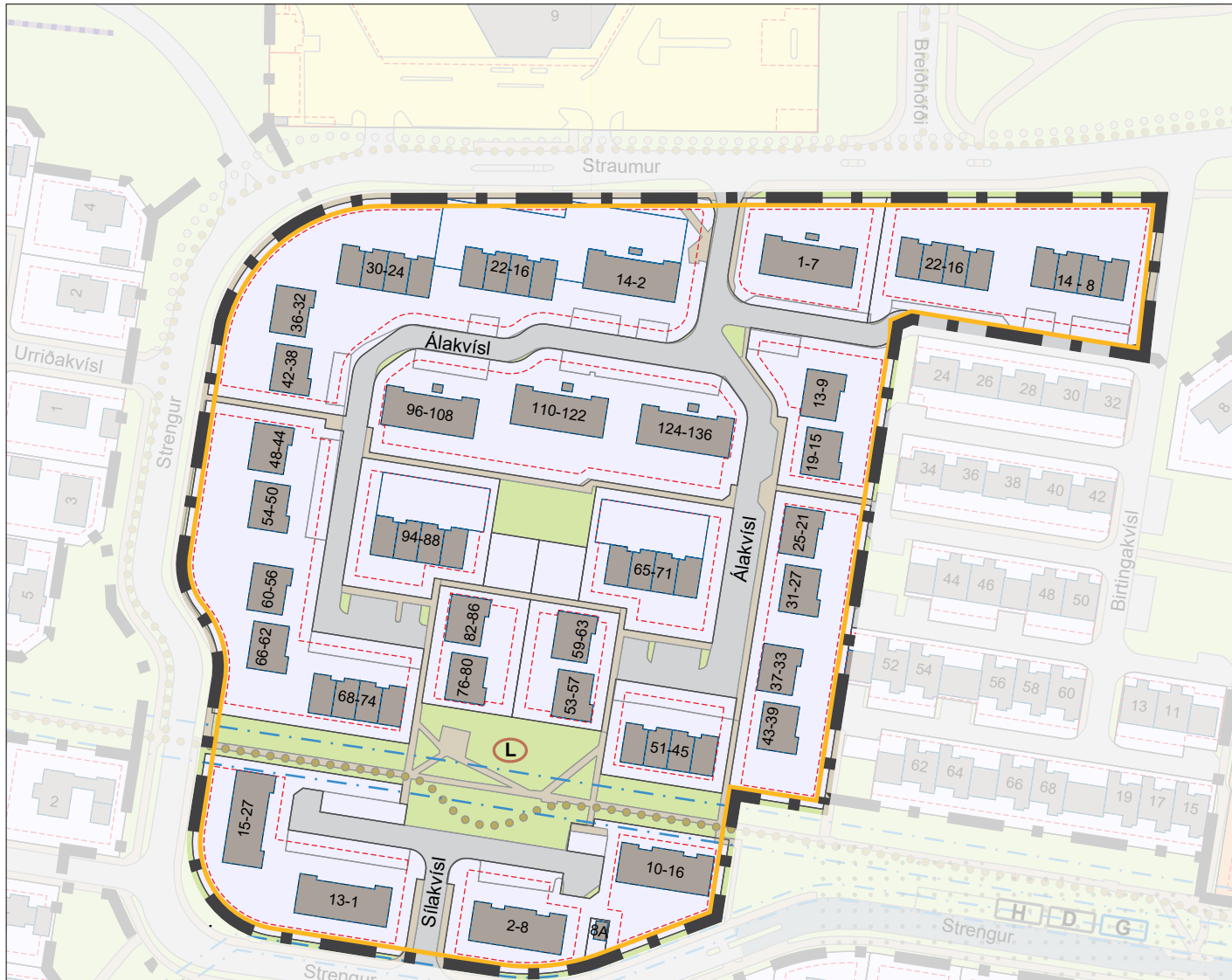
Helstu áherslur

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

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.7



Skýringar

- Atmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Atmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundi leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrt svæði: Áttæð til dvalar og stókar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustigar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölíbúshúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hléðrustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruseikenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða legnun göturyms
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.1.7








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

Skilmálaeining 7.1.7

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

Húsagerð A

- Raðhús, 32 íbúðir. Aukaíbúðir ekki heimilar.

Húsagerðir B og C

- Fjölbýlishús, 94 íbúðir. Aukaíbúðir ekki heimilar.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar.

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 9	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 15	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 16	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 18	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 20	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 39	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 27	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 33	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 21	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 22	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 24	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 26	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 28	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 30	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 44	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 44	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 56	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 44	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 44	95 m ²	P	H6	95 m ²	0 m ²
Álakvísl 44	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 44	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 44	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 45	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 47	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 49	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 51	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 53	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 53	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 65	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 65	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 65	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 65	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 65	480 m ²	P	H6	480 m ²	0 m ²
Álakvísl 76	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 76	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 88	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Álakvísl 88	476 m ²	P	H6	476 m ²	0 m ²
Álakvísl 96	680 m ²	P	H6	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 96	680 m ²	P	H6	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 96	680 m ²	P	H6	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 1	676 m ²	P	H6	676 m ²	0 m ²
Álakvísl 42	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl 14	680 m ²	P	H6	680 m ²	0 m ²
Álakvísl 36	345 m ²	P	H6	345 m ²	0 m ²
Álakvísl	1159 m ²	P	H6	1159 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 8	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 10	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 12	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 14	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 16	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 18	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 20	105 m ²	P	H6	105 m ²	0 m ²
Birtingakvísl 22	116 m ²	P	H6	116 m ²	0 m ²
Sílakvísl 10	429 m ²	P	H6	429 m ²	0 m ²
Sílakvísl 15	663 m ²	P	H6	663 m ²	0 m ²
Sílakvísl 13	663 m ²	P	H6	663 m ²	0 m ²
Sílakvísl 2	429 m ²	P	H6	429 m ²	0 m ²
Sílakvísl 8A	16 m ²	P	H6	16 m ²	0 m ²

P

Álakvísl 1–136 · Birtingakvísl 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 ·
Sílakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 2 · 4 · 6 ·
8 · 10 · 12 · 14 · 16

Skilmálaeining 7.1.7

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

Eldri byggingarreitir

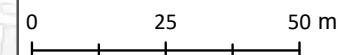
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Ártúnsholt 7.1.7

Skýringar

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



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.7

H6 Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-19 og 24-68, skilmálar 16. apr 1985

7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

– Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

➤ Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

– Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

Sérákvæði vegna hverfisverndar

– Þakefni og frágangur þaks skal vera óbreyttur.

- Kvistir eru heimilir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð og efni. Sama útlit skal vera á öllum kvistum á öllum húsum í skilmálaeiningunni, sbr. skilmála um hverfisvernd.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

15. Niðurrif

- 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 fyrirætlanum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

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

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti 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.

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 aðaluppdraetti. Þarskalsýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

FJÖLBÝLI

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

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

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

31. Fornleifar

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang		Heimilisfang	
Álakvísl	0 5 5	Álakvísl	0
Álakvísl		Birtingakvísl 8	0
Álakvísl	0 5 5	Álakvísl	0

Heimilisfang

Álakvísl	0
Álakvísl 45	0
Álakvísl	0
Sílakvísl	0
Sílakvísl	0
Fiskakvísl 1	0 9 9

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, sjá útgefin mæliblöð. Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.8

Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.8



Skilmálaeining-7.1.8

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

Skilmálaeining 7.1.8

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 11	127 m ²	N	H4,9	186 m ²	-59 m ²
Birtingakvísl 13	127 m ²	N	H4,9	186 m ²	-59 m ²
Birtingakvísl 13	49 m ²	N	H4,9	66 m ²	-17 m ²
Birtingakvísl 15	127 m ²	N	H4	166 m ²	-39 m ²
Birtingakvísl 17	127 m ²	N	H4	166 m ²	-39 m ²
Birtingakvísl 19	127 m ²	N	H4	180 m ²	-53 m ²
Birtingakvísl 19	69 m ²	N	H4	84 m ²	-15 m ²
Birtingakvísl 24	154 m ²	O	H4	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 26	154 m ²	O	H4	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 28	154 m ²	O	H4	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 30	154 m ²	O	H4	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 32	154 m ²	O	H4	165 m ²	-11 m ²
Birtingakvísl 34	154 m ²	O	H4	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 36	154 m ²	O	H4	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 38	154 m ²	O	H4	163 m ²	-9 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 40	154 m ²	O	H4	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 42	154 m ²	O	H4	163 m ²	-9 m ²
Birtingakvísl 44	127 m ²	N	H4	141 m ²	-14 m ²
Birtingakvísl 46	127 m ²	N	H4	141 m ²	-14 m ²
Birtingakvísl 46	49 m ²	N	H4	56 m ²	-7 m ²
Birtingakvísl 48	127 m ²	N	H4	185 m ²	-58 m ²
Birtingakvísl 50	127 m ²	N	H4	161 m ²	-34 m ²
Birtingakvísl 50	49 m ²	N	H4	55 m ²	-6 m ²
Birtingakvísl 52	127 m ²	N	H4	188 m ²	-61 m ²
Birtingakvísl 54	127 m ²	N	H4	188 m ²	-61 m ²
Birtingakvísl 54	49 m ²	N	H4	56 m ²	-7 m ²
Birtingakvísl 56	127 m ²	N	H4	187 m ²	-60 m ²
Birtingakvísl 58	127 m ²	N	H4	187 m ²	-60 m ²
Birtingakvísl 60	127 m ²	N	H4	188 m ²	-61 m ²
Birtingakvísl 60	69 m ²	N	H4	82 m ²	-13 m ²
Birtingakvísl 62	127 m ²	N	H27,4	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 64	127 m ²	N	H27,4	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 64	49 m ²	N	H4	56 m ²	-7 m ²
Birtingakvísl 66	127 m ²	N	H27,4	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 68	127 m ²	N	H27,4	184 m ²	-57 m ²
Birtingakvísl 68	49 m ²	N	H4	56 m ²	-7 m ²
Bleikjukvísl 1	235 m ²	M	H4	300 m ²	-65 m ²
Bleikjukvísl 2	242 m ²	B	H4	421 m ²	-179 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bleikjukvísl 3	235 m ²	M	H4	316 m ²	-81 m ²
Bleikjukvísl 4	242 m ²	B	H4	392 m ²	-150 m ²
Bleikjukvísl 5	235 m ²	M	H4	391 m ²	-156 m ²
Bleikjukvísl 6	242 m ²	B	H4	353 m ²	-111 m ²
Bleikjukvísl 7	235 m ²	M	H4	277 m ²	-42 m ²
Bleikjukvísl 8	242 m ²	B	H4	326 m ²	-84 m ²
Bleikjukvísl 9	235 m ²	M	H4	335 m ²	-100 m ²
Bleikjukvísl 11	235 m ²	M	H4	398 m ²	-163 m ²
Bleikjukvísl 12	235 m ²	M	H4	202 m ²	33 m ²
Bleikjukvísl 13	235 m ²	M	H4	358 m ²	-123 m ²
Bleikjukvísl 14	235 m ²	M	H4	279 m ²	-44 m ²
Bleikjukvísl 15	235 m ²	M	H4	380 m ²	-145 m ²
Bleikjukvísl 16	235 m ²	M	H4	228 m ²	7 m ²
Bleikjukvísl 17	235 m ²	M	H11,4	324 m ²	-89 m ²
Bleikjukvísl 18	235 m ²	M	H4	236 m ²	-1 m ²
Bleikjukvísl 20	242 m ²	B	H4	318 m ²	-76 m ²
Bleikjukvísl 22	242 m ²	B	H4	273 m ²	-31 m ²
Bleikjukvísl 24	242 m ²	B	H4	413 m ²	-171 m ²
Bleikjukvísl 26	242 m ²	B	H4	393 m ²	-151 m ²
Bröndukvísl 1	242 m ²	A	H4	224 m ²	18 m ²
Bröndukvísl 2	242 m ²	A	H4	309 m ²	-67 m ²
Bröndukvísl 3	242 m ²	A	H4	240 m ²	2 m ²
Bröndukvísl 4	242 m ²	A	H4	209 m ²	33 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bröndukvísl 5	242 m ²	A	H4	231 m ²	11 m ²
Bröndukvísl 6	242 m ²	A	H4	262 m ²	-20 m ²
Bröndukvísl 7	242 m ²	A	H4	236 m ²	6 m ²
Bröndukvísl 8	242 m ²	A	H4	239 m ²	3 m ²
Bröndukvísl 9	231 m ²	L	H4	286 m ²	-55 m ²
Bröndukvísl 10	242 m ²	A	H4	255 m ²	-13 m ²
Bröndukvísl 11	231 m ²	L	H4	234 m ²	-3 m ²
Bröndukvísl 12	242 m ²	A	H4	245 m ²	-3 m ²
Bröndukvísl 13	231 m ²	L	H4	186 m ²	45 m ²
Bröndukvísl 14	242 m ²	A	H4	388 m ²	-146 m ²
Bröndukvísl 15	231 m ²	L	H4	246 m ²	-15 m ²
Bröndukvísl 16	242 m ²	A	H4	243 m ²	-1 m ²
Bröndukvísl 17	231 m ²	L	H4	209 m ²	22 m ²
Bröndukvísl 18	242 m ²	A	H4,50	231 m ²	11 m ²
Bröndukvísl 19	231 m ²	L	H4	220 m ²	11 m ²
Bröndukvísl 20	242 m ²	A	H4	214 m ²	28 m ²
Bröndukvísl 21	231 m ²	L	H4	257 m ²	-26 m ²
Bröndukvísl 22	242 m ²	A	H4	314 m ²	-72 m ²

A Bröndukvísl 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18

Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit C.

– Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,1 × 15 m)

76,5 m²

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAÐ

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

B Bleikjukvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 20 · 22 · 24 · 26

Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit C.

- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

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

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAÐ

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

L Bröndukvísl 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19

Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit B.

- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,1 × 15 m)	76,5 m ²
--------------------------------	---------------------

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

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

M Bleikjukvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 17 · 18

Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit B.

- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi

Byggingarreitur A (5,4 × 15 m)	81 m ²
Byggingarreitur B, bílskúr (16 × 4,8 m)	76,8 m ²
Byggingarreitur C, garðhús (5,4 × 7,8 m)	42,1 m ²

Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m ²
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	234,1 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAD

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

N

Birtingakvísl 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 44 · 46 · 48 · 50 · 52 · 54 · 56 · 58
· 60 · 62 · 64 · 66 · 68

Raðhús á tveimur hæðum með útbyggingum

- Húsagerð B-2 skv. eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A, grunnflötur húss (9,0 × 4,8 m)	43,2 m ²
Byggingarreitur A, efri hæð	43,2 m ²
Byggingarreitur B til suðurs (9 × 3,6 m)	32,4 m ²

Byggingarreitur C til norðurs (2,4 × 3 m)	7,2 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreitar samtals	126 m ²
Byggingarreitur bílgeymslu, tveir sambyggðir (7,2 × 6,5 m)	48,8 m ²
Byggingarreitur bílgeymslu, þrjú sambyggðir (10,6 × 6,5 m)	68,9 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

- Einhalla þak með þakhalla á bilinu 15–20 gráður.
- Lágrest þak á bílskúrum.

ANNAÐ

- Tveggja hæða aðalbygging að norðanverðu og einnar hæðar bygging sem stallast milli fyrstu og annarrar hæðar að sunnaverðu.
- Lítil einnar hæðar útbygging er norðan úr aðalbyggingunni.
- Bílgeymslur eru samliggjandi ýmist tvær (7,2 × 6,5 m) eða þrjár (10,6 × 6,5 m) saman.
- Skilmálinn gildir fyrir 4 syðstu raðhúsalóðirnar.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

○ [Birtingakvísil 24 · 26 · 28 · 30 · 32 · 34 · 36 · 38 · 40 · 42](#)

Raðhús á tveimur hæðum.

– Húsgerð B-2 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta vegg hæð aðalbyggingar er 5,4 metrar og bílgeymslu 2,8 metrar.

ÞAKGERÐ

- Mæniþak með 15–20 gráðu þakhalla.
- Þak bílgeymslu er lágrest.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er samtengd aðalbyggingu.
- Skilmálinn gildir fyrir tvær nyrstu raðhúsalóðirnar.



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.8

H11	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 17	21. mar 1989
H27	Ártúnsholt, Birtingakvísl 62-68	2. júl 1996
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H50	Ártúnsholt, Bröndukvísl 18	4. jún 2010
H9	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11–13	3. maí 1988

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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 að aftan 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.

EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærrí en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

- SL Stærð lóðar í m²
- BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²
Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²
Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²
- T Takmarkaður byggingareitur
- A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Birtingakvísl 11 .13	521	303	0.58	40	6	0.66	349
T Birtingakvísl 15 .17 .19 .62 .64 .66 .68	1824	1056	0.57	140	21	0.66	1217
T Birtingakvísl 24 .26 .28 .30 .32	1214	770	0.63	100	15	0.72	885
T Birtingakvísl 34 .36 .38 .40 .42	1171	770	0.65	100	15	0.75	885
T Birtingakvísl 44 .46 .48 .50	951	606	0.63	80	12	0.73	698
T Birtingakvísl 52 .54 .56 .58 .60	1184	753	0.63	100	15	0.73	868
T Bleikjukvísl 1	657	235	0.35	40	6	0.42	281
T Bleikjukvísl 11	646	235	0.36	40	6	0.43	281

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Bleikjukvísl 12	676	235	0.34	40	6	0.41	281
T Bleikjukvísl 13	660	235	0.35	40	6	0.42	281
T Bleikjukvísl 14	734	235	0.32	40	6	0.38	281
T Bleikjukvísl 15	661	235	0.35	40	6	0.42	281
T Bleikjukvísl 16	726	235	0.32	40	6	0.38	281
T Bleikjukvísl 17	775	235	0.30	40	6	0.36	281
T Bleikjukvísl 18	726	235	0.32	40	6	0.38	281
T Bleikjukvísl 2	672	242	0.36	40	6	0.42	288
T Bleikjukvísl 20	725	242	0.33	40	6	0.39	288
T Bleikjukvísl 22	736	242	0.32	40	6	0.39	288
T Bleikjukvísl 24	739	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bleikjukvísl 26	764	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bleikjukvísl 3	673	235	0.34	40	6	0.41	281
T Bleikjukvísl 4	673	242	0.35	40	6	0.42	288
T Bleikjukvísl 5	652	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bleikjukvísl 6	704	242	0.34	40	6	0.40	288
T Bleikjukvísl 7	646	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bleikjukvísl 8	777	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bleikjukvísl 9	646	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bröndukvísl 1	753	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 10	754	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 11	664	231	0.34	40	6	0.41	277
T Bröndukvísl 12	776	242	0.31	40	6	0.37	288

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Bröndukvísl 13	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 14	957	242	0.25	40	6	0.30	288
T Bröndukvísl 15	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 16	883	242	0.27	40	6	0.32	288
T Bröndukvísl 17	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 18	757	242	0.31	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 19	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 2	739	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 20	757	242	0.31	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 21	702	231	0.32	40	6	0.39	277
T Bröndukvísl 22	726	242	0.33	40	6	0.39	288
T Bröndukvísl 3	777	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bröndukvísl 4	757	242	0.31	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 5	744	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 6	741	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 7	694	242	0.34	40	6	0.41	288
T Bröndukvísl 8	741	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 9	780	231	0.29	40	6	0.35	277

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, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

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

- Einbýlishús

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálin um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdraetti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdraetti 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.

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

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

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang				Heimilisfang			
Birtingakvísl 24	0	5	5	Birtingakvísl 62	0		
Birtingakvísl 34	0	5	5	Birtingakvísl 44	0	4	4
Birtingakvísl 11	0	2	2	Birtingakvísl 52	0	5	5

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

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

Bleikjukvísl 10

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Fjölgun íbúða](#)

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.9

Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7

Um skilmálaeiningu

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

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Heimilað er að hækka hús í 3–4 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi

byggingar, sjá hverfisskipulagsupprátt.

- Heimild er gefin til að byggja við og ofan á byggingar til móts við Höfðabakka og Vesturlandsveg.
- Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að vera með íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.9



Skilmálaeining-7.1.9

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

Skilmálaeining 7.1.9

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

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

2. Húsagerðir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

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

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

4. Fjölgun íbúða

- Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
- Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
- Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni eru 49.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)
- [Hverfiskjarnar](#)

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
 - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Sjá leiðbeiningar

[➤ Hverfiskjarnar](#)

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Nethylur 1	1163 m ²	E	H4,41	508 m ²	655 m ²
Nethylur 2	3963 m ²	E	H4	3932 m ²	31 m ²
Nethylur 3 · 3A	1627 m ²	E	H4	1002 m ²	625 m ²
Nethylur 2A	14 m ²	E	H4	16 m ²	-2 m ²
Stangarhylur 1 · 1A	1627 m ²	E	H21,4	1400 m ²	227 m ²
Stangarhylur 2	786 m ²	E	H32,4	678 m ²	108 m ²
Stangarhylur 3 · 3A	803 m ²	E	H22,4	1431 m ²	-628 m ²
Stangarhylur 4	770 m ²	E	H29,4	1097 m ²	-327 m ²
Stangarhylur 5	615 m ²	E	H4	697 m ²	-82 m ²
Stangarhylur 6	855 m ²	E	H4	660 m ²	195 m ²
Stangarhylur 7	935 m ²	E	H30,4	1765 m ²	-830 m ²

E Nethylur og Stangarhylur

Atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta.

Nethylur 1	1.163 m ²
Nethylur 2	3.962 m ²

Nethylur 2a	14 m ²
Nethylur 3,3a	1.626 m ²
Stangarhylur 1,1a	888 m ²
Stangarhylur 2	786 m ²
Stangarhylur 3,3a	803 m ²
Stangarhylur 4	770 m ²
Stangarhylur 5	615 m ²
Stangarhylur 6	854 m ²
Stangarhylur 7	934 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAÐ

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

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.9

H21	Ártúnsholt, Stangarhylur 1A	20. apr 1993
H22	Ártúnsholt, Stangarhylur 3 og 3A	24. maí 1994
H29	Ártúnsholt, Stangarhylur 4	13. ágú 1996
H30	Ártúnsholt, Stangarhylur 7	11. feb 1997
H32	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
H41	Ártúnsholt, Nethylur 1	9. nóv 2005

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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 að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, 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 aðalteikningum 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.

NETHYLUR 1–3 OG STANGARHYLUR 1–7

- Heimilt er að endurnýja, byggja viðbyggingar, ofanábyggingar og nýbyggingar innan skilmálaeiningarinnar.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.



- Heimilt er að vera með íbúðarhúsnæði á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum og efri hæðum sem fellur vel að íbúðabyggð í hverfiskjarna með hverfisverslun og þjónustu. Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt er að auka nýtingarhlutfall A-rýma innan hvernar lóðar í 0,6 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir þriggja hæða byggingu og í 0,8 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir fjögurra hæða byggingu. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma, sbr. það sem áður segir, er heimild gefin fyrir B-rýmum sem mega vera allt að 15 % af viðbótarbyggingarmagni A-rýma á hverri lóð.

Nethylur 1

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús og byggja nýbyggingar á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Nethylur 2

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Nethylur 3

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús og byggja nýbyggingar á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Stangarhylur 1

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

Stangarhylur 2

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Stangarhylur 3

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Stangarhylur 4

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Stangarhylur 5

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Stangarhylur 6

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirlærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Stangarhylur 7

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

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, sjá skilmála um fjölgun íbúða.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt að hækka hús upp í 3–4 hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátt fyrir skilmálaeiningu 7.1.9.
- Almennt er gert ráð fyrir þremur hæðum næst núverandi íbúðabyggð en allt að fjórum hæðum fjær núverandi íbúðabyggð.
- Í þriggja hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 8,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 10,6 metrar. Í fjögurra hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 11,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 12,8 metrar. Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

Svalir og skyggni

- 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 hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak og þakfrágangur

- Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

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

Sjá leiðbeiningar

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²
	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²
	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²
	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Nethylur 1				250	38		
A Nethylur 1 - nýbygging				448	68		
Nethylur 1	2327	1163	0.49	698	105	0.84	1966
A Nethylur 2			0.65	914	138	0.82	5015
A Nethylur 3-3A				833	125		
A Nethylur 3 - nýbygging				500	75		
Nethylur 3 ·3A		1627	0.43	1333	200	0.85	3160
A Stangarhylur 1				220	33		
A Stangarhylur 1A				223	34		
Stangarhylur 1 ·1A		1627	0.73	443	67	0.96	2137
A Stangarhylur 2	1965	786	0.4	393	59	0.63	1238
A Stangarhylur 3 ·3A		803	0.40	780	117	0.84	1700

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Stangarhylur 4	1925	770	0.4	769	116	0.85	1655
A Stangarhylur 5	1538	615	0.39	582	88	0.83	1285
A Stangarhylur 6	2137	855	0.40	855	129	0.86	1839
A Stangarhylur 7	2337	935	0.40	935	141	0.86	2011

8. Nýbyggingar

NETHYLUR 1

– Á hverfisskipulagsupprætti er merktur byggingarreitur fyrir nýbyggingu á allt að 3 hæðum á lóðinni. Nýbygging þarf að rúmast innan viðbótarbyggingarheimilda sem gefnar eru upp fyrir lóðina í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

– Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

NETHYLUR 3

– Á hverfisskipulagsupprætti er merktur byggingarreitur fyrir nýbyggingu á allt að 4 hæðum á lóðinni. Nýbygging þarf að rúmast innan viðbótarbyggingarheimilda sem gefnar eru upp fyrir lóðina í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

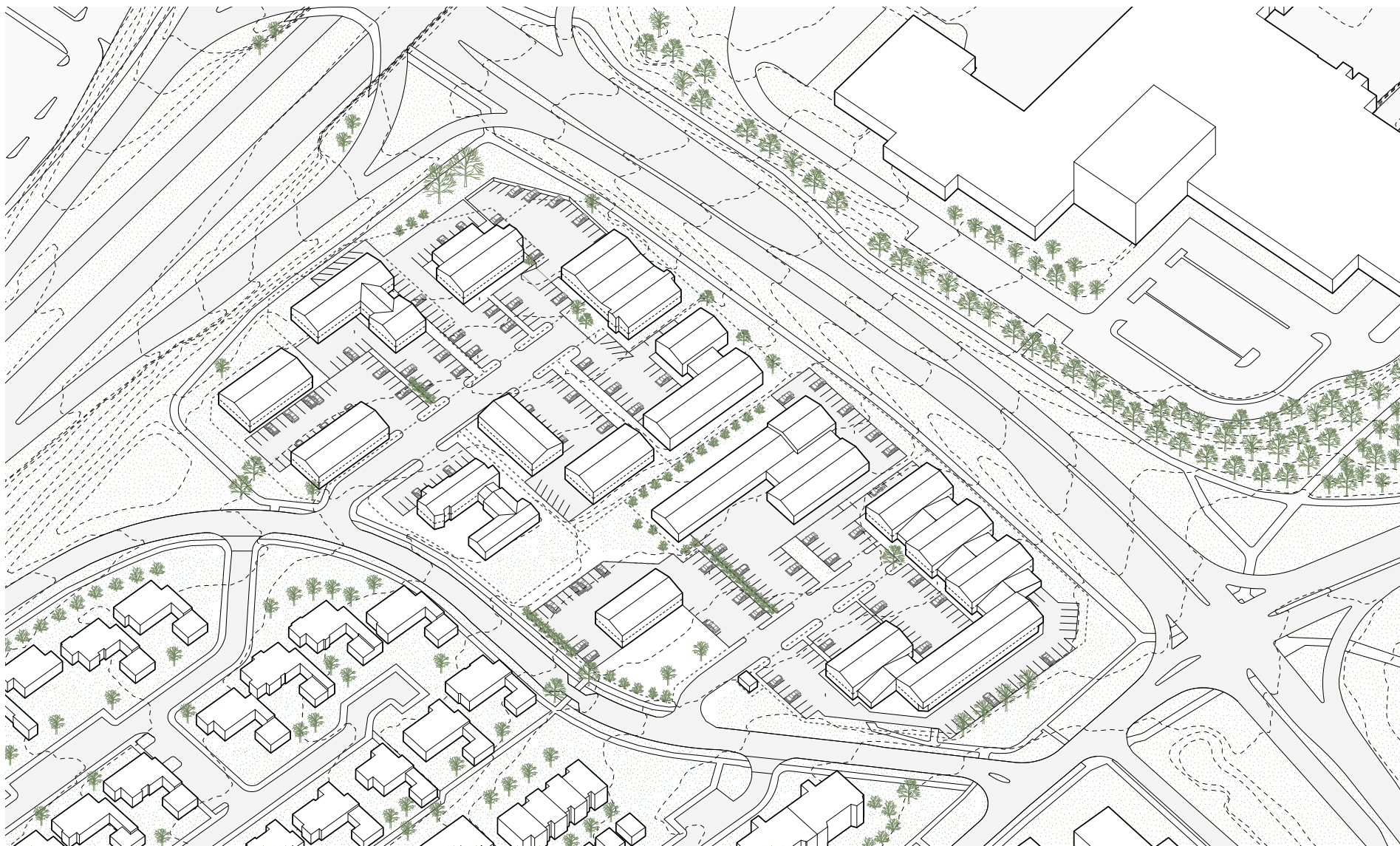
– Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

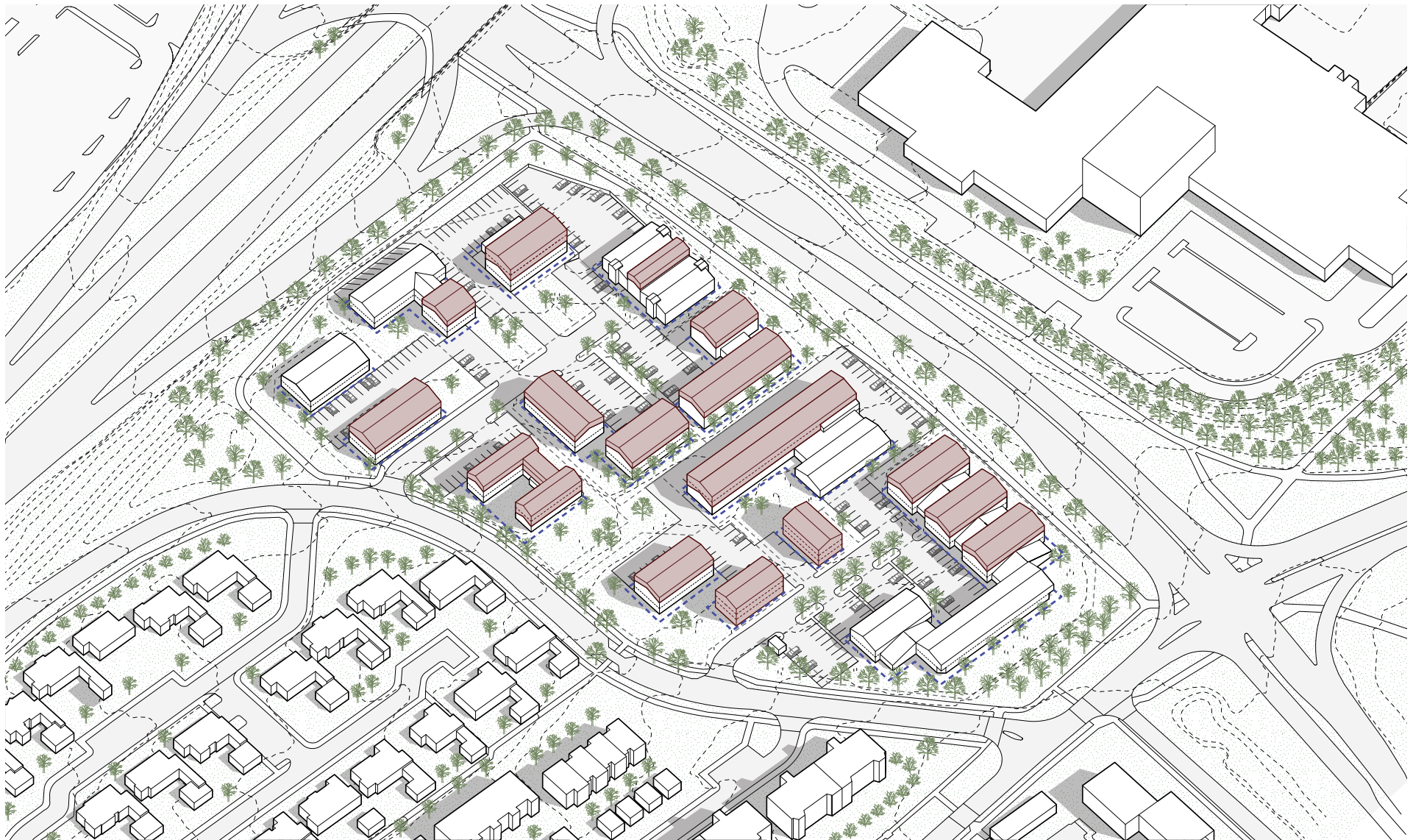
– Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

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



Net- og Stangarhylur

Núverandi ástand.



Net- og Stangarhylur

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar þróun byggðar.



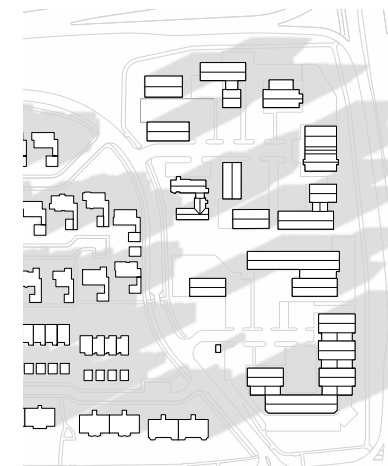
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



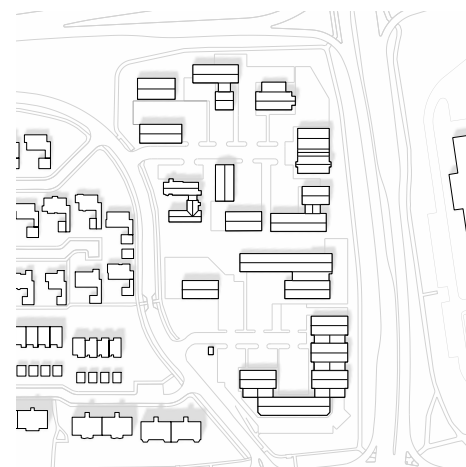
21. mars/sept. - kl 18:00



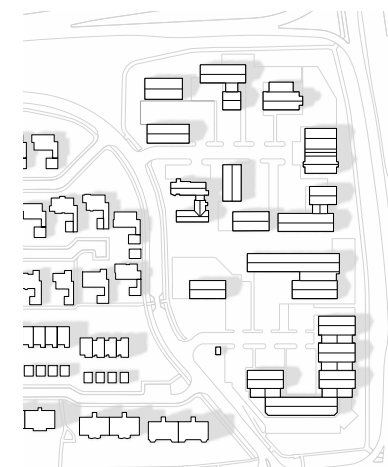
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Net- og Stangarhylur

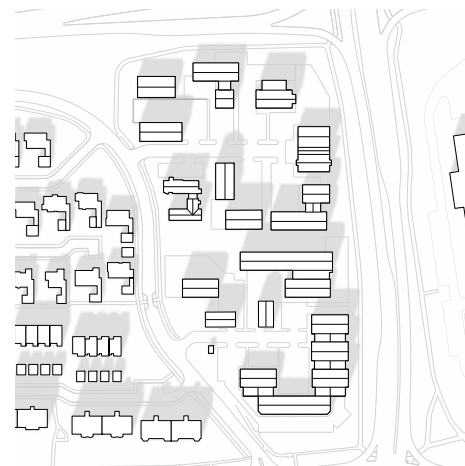
Skuggavarp núverandi ástands.



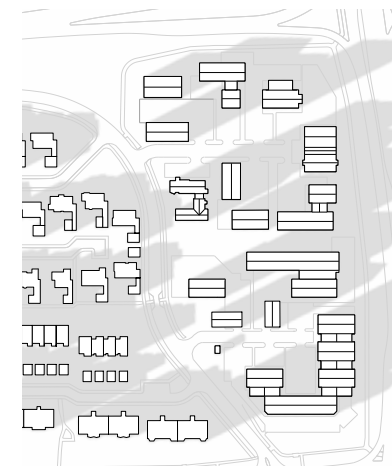
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



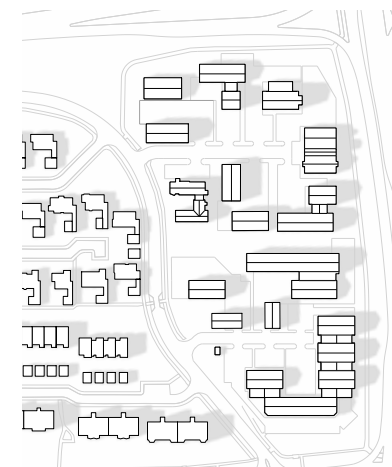
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



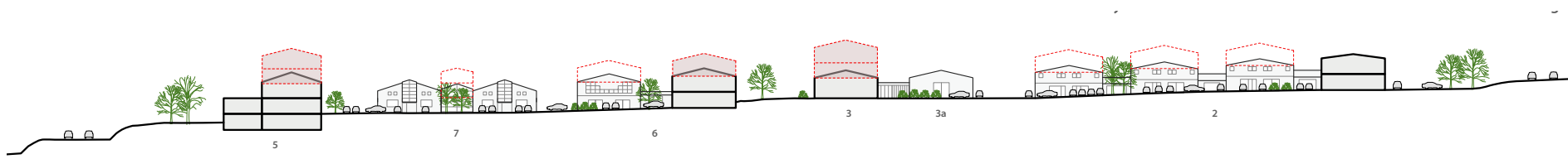
21. júní - kl 15:00



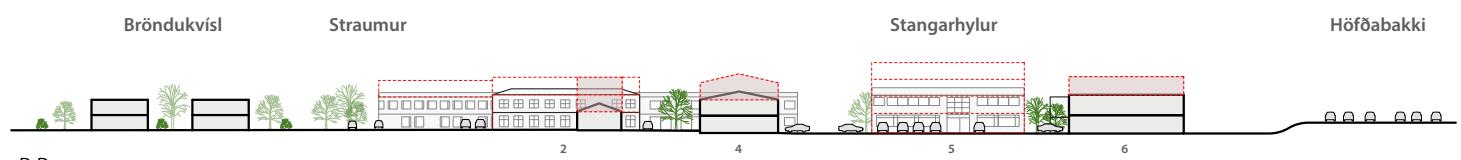
21. júní - kl 18:00

Net- og Stangarhylur

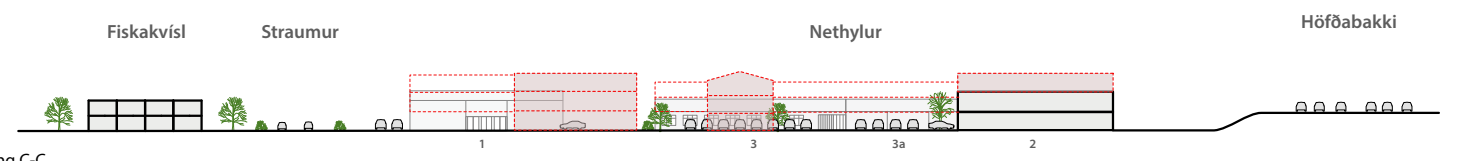
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



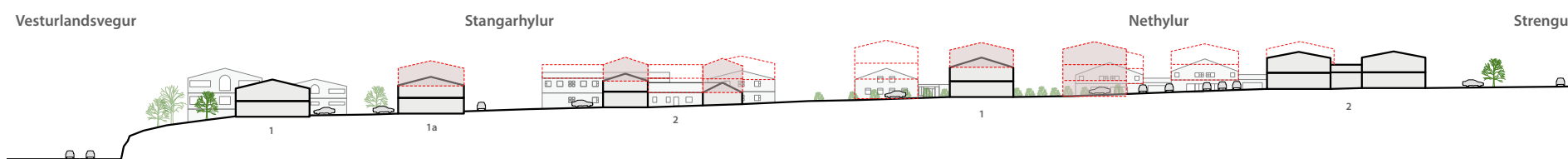
Sneiðing B-B



Sneiðing D-D



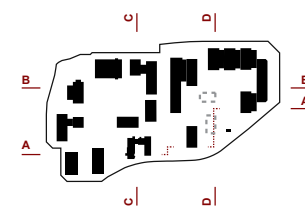
Sneiðing C-C



Sneiðing A-A

Net- og Stangarhylur

Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



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, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.
- Sýna skal og sækja um fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju eða sambyggð hús er að ræða.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og 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 sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera 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

- **Útfærsla lóða**

19. Útfærsla lóða

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

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI

- 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, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)
- [Almenningsrými](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang

Stangarhylur 1	0
Stangarhylur 3	0
Stangarhylur 5	0
Stangarhylur 7	0
Stangarhylur 2	0
Stangarhylur 4	0
Stangarhylur 6	0
Nethylur 1	0
Nethylur 3	0
Nethylur 2	0

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

- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan lóða nema sýnt sé fram á að það sé nauðsynlegt til að uppfylla framangreind ákvæði um bílastæðafjölda.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)
- [Fjölgun íbúða](#)

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.10

Straumur – Þjónusta og opin svæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
 - Stórbílastæði við Straum eru aflögð.
 - Svæði milli Vesturlandsvegur og Straums er notað til að bæta hljóðvarnir í formi hljóðmana, hljóðveggja, gróður eða bygginga.
 - Bæta skal aðstöðu fyrir Strætó og aðkomuleiðir að skiptistöð.
 - Heimilt er að reisa létt, yfirbyggt, aflokað skýli eða annað mannvirki þar sem strætisvagnar stoppa, sem er tengt rafmagni og hita og þjónar farþegum.
 - Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.10



Skilmálaeining-7.1.10

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

Skilmálaeining 7.1.10

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

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



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Straumur 9	746 m ²	C	H43	746 m ²	0 m ²

C Straumur 9

Bensínstöð, verslun og þjónusta

Aðalbygging (R1)	757 m ²
Kjallari (R1)	128 m ²
Skyggni yfir eldsneytisdælur og þjónusvæði. (R2) B- rými	634m ²
Geymsluskúr, gasgeymsla og sorpskýli, (R3)	44m ²
Þvottastöð (R4)	212,7 m ²
Tæknirými (R5)	18 m ²
Þjónustuskýli (R5)	42m ²
Hámarks byggingarmagn lóðar samtals	1.835,7m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

ÞAKGERÐ

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

ANNAÐ

- R2: Byggingarreitur er 660m² fyrir skyggni yfir eldsneytisdælur og þjónustusvæði, hámarksstærð skyggni er 634m².
- R4: Byggingarreitur fyrir þvottastöð ásamt þjónustu bifreiða.
- R6: Byggingarreitur fyrir niðurgrafna eldneytisgeyma og útloftunarrör.
- R7: Byggingarreitur fyrir þvottaplan, 150m².
- Lóðin telst fullbyggð.



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.10

H43 Ártúnsholt, Straumur 9

9. maí 2007

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- 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 efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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 að aftan 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.

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ² Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ² Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ² Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Biðstöð strætó			NaN	100	15	NaN	115

8. Nýbyggingar

– Heimilt er að byggja allt að 100 m² mannvirki fyrir strætófarþega, sem tengist rafmagni og hita og veitir skjól.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

– Einnar hæðar mannvirki. Hámarkshæð 2,7 metrar.

Annað

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

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit 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, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir 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.

Aðalbyggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsuppdraetti 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

– Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

– Kvistir eru ekki heimilaðir.

– Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

– Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

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

Sjá leiðbeiningar

➤ Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

-Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera 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.

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. 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 útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- 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.
- Bæta skal aðkomu að biðstöð Strætó með það að markmiði að hún sé aðgengileg og örugg fyrir alla hópa allt árið um kring.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi í gegnum opin svæði og tengingar við aðliggjandi hverfi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.

- Bæta skal gönguþveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Straum og Breiðhöfða.
- Þar sem aðkoma Vesturlandsvegur og Breiðhöfða mætir Straumi skal beita hönnunarlegum inngripum til að minnka ökuhraða.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang

Straumur 9 0

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

Vöruflutningabílastæði við Straum

- Vöruflutningabílastæði við Straum eru felld úr gildi og þau skal fjarlægja.

Straumur 9

- Ekki er heimilað að fjölga bílastæðum og miða skal við samþykkt aðaluppdrætti.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.11

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.11 tekur til nokkurra opinna svæða á jöðrum byggðar í Ártúnsholti. Nyrst er opið svæði sem umlykur skilmálaeiningu 7.1.1 og hluta af 7.1.2 og tengist opnu svæði sem nær frá Streng og niður að Rafstöðvarvegi. Hluti af skilmálaeiningunni tekur til opins svæðis suðvestan við Ártúnsskóla með battavelli og leiksvæði og frá því liggur mjó ræma með göngustígum norðan við Árbæjarsafn að bílastæðum og opnu svæði nyrst í hverfinu uppi við Höfðabakka.

Helstu áherslur

- Skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgörðum.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og

flokkun úrgangs.

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

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

Skilmálaeiningin einkennist af opnum svæðum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.11



Skilmálaeining-7.1.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.11. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.11

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	260			
	2. Húsagerðir	260			
	3. Verslun og þjónusta	260			
	4. Fjölgun íbúða	260			
	5. Lýðheilsa	260			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	261			
	8. Nýbyggingar	262			
	9. Aðrar byggingar á lóð	262			
	10. Byggingarreitir og gjöld	262			
	11. Svalir og svalalokanir	262			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	262			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	262			
	14. Kjallari	262			
	15. Niðurrif	262			
	16. Tæknibúnaður	262			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	262			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	263			
	19. Útfærsla lóða	263			
	20. Almenningsrými	263			
	21. Borgarbúskapur	264			
	22. Ljósvist	264			
	23. Hljóðvist	264			
	24. Loftgæði	264			
	25. Kvaðir	265			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	265			
	27. Rafhleðslustæði	265			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	265			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	266			
	30. Verndarákvæði	266			
	31. Fornleifar	266			
	32. Náttúrusérkenni	266			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	267			
	34. Samgöngustefna	267			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	267			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	267			
	37. Sameiginleg bílageymsla	267			
	38. Hjólastæði	267			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	268			
	40. Vindafar	268			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og togsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

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

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

20. Almenningsrými

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

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

HVERFISGARÐAR

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

LISTAVERK

- 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.

KYRRLÁTT SVÆÐI

- Sunnan við hverfisgarð milli Seiðakvíslar og Silungakvíslar er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

OPIÐ SVÆÐI VIÐ URRÍÐAKVÍSL

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi. Halda skal í náttúrulegan gróður norðan og vestan við byggðina og tryggja mikilvægt útsýni til vesturs.

OPIÐ SVÆÐI VIÐ KISTUHYL

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Höfðabakka. Á svæðinu er hljóðmön sem er skilgreind sem græn tenging. Heimilt er að bæta við og auka hljóðvarnir á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvisst

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausrir

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

Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnsslausrir

30. Verndarákvæði

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

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða grágrýtisholt með mólendi vestan við bílastæði við sunnanverðan Kistuhyl, nálægt Árbæjarsafni. Ekki er heimilt að breyta svæðinu og halda skal í náttúrulegan gróður og trjáþekju.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna 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 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgargötur](#)

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði fyrir Árbæjarsafn eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á upprætti.
- Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 61 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningar en 27 eru staðsett innan skilmálaeiningar Árbæjarsafns, 7.1.14.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að safninu og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.

- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan einingarinnar ef aðkomu göngustígs frá undirgöngum undir Höfðabakka er breytt.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.12

Rafstöðvarvegur

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst og austast í Ártúnsholtinu við Rafstöðvarveg. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rafstöðvarvegi. Í húsaþyrpingunni við Rafstöðvarveg eru annars vegar íbúðarhús sem voru byggð fyrir starfsmenn Rafstöðvarinnar og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Þrátt fyrir ólíkar gerðir húsa myndar byggðin sannfærandi heild með miklum trjágróðri. Megineinkenni skilmálaeiningarinnar eru eldri hús, mikill trjágróður og náttúrulegt umhverfi. Skilmálaeiningin byggðist upp á fyrri hluta síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Deiliskipulag var gert fyrir svæðið árið 1996 en nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því sem einkum varða lóðabreytingar og viðbyggingar.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og þess hversu heildstæð hún er.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur á mæliblaði.
- Ákvæði eru sett um grænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.12



Skilmálaeining-7.1.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.12. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.1.12

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	276			
	2. Húsagerðir	276			
	3. Verslun og þjónusta	276			
	4. Fjölgun íbúða	276			
	5. Lýðheilsa	276			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	277			
	8. Nýbyggingar	282			
	9. Aðrar byggingar á lóð	282			
	10. Byggingarreitir og gjöld	282			
	11. Svalir og svalalokanir	283			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	283			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	284			
	14. Kjallari	284			
	15. Niðurrif	284			
	16. Tæknibúnaður	284			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	285			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	285			
	19. Útfærsla lóða	286			
	20. Almenningsrými	286			
	21. Borgarbúskapur	286			
	22. Ljósvist	287			
	23. Hljóðvist	287			
	24. Loftgæði	287			
	25. Kvaðir	287			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	288			
	27. Rafhleðslustæði	288			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	288			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	289			
	30. Verndarákvæði	289			
	31. Fornleifar	289			
	32. Náttúrusérkenni	289			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	290			
	34. Samgöngustefna	290			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	290			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	290			
	37. Sameiginleg bílageymsla	290			
	38. Hjólastæði	290			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	291			
	40. Vindafar	291			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Sérbýli (einbýli og parhús). Aukaíbúð heimiluð, sbr. skilmálatíð um fjölgun íbúða. Bílageymslur eru stakar. Kjallari heimilaður þar sem landhali leyfir.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rafstöðvarvegur 17	256 m ²	K	H25	256 m ²	0 m ²
Rafstöðvarvegur 19	215 m ²	K	H25	215 m ²	0 m ²
Rafstöðvarvegur 21	275 m ²	K	H25,49	275 m ²	0 m ²
Rafstöðvarvegur 23	348 m ²	J	H25,49	193 m ²	155 m ²
Rafstöðvarvegur 25	615 m ²	AB	H25,51	318 m ²	297 m ²
Rafstöðvarvegur 27	212 m ²	K	H25	212 m ²	0 m ²
Rafstöðvarvegur 29	416 m ²	AC	H25,37	235 m ²	181 m ²
Rafstöðvarvegur 31	416 m ²	I	H25,37	429 m ²	-13 m ²
Rafstöðvarvegur 33	272 m ²	AD	H25,33	384 m ²	-112 m ²

AB Rafstöðvarvegur 25

Einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 615m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hámarksþakhæð íbúðarhúss +7,6

- Hámarksþakhæð bílskúrs +5,3

ANNAÐ

- Ekki er til mæliblað fyrir lóð Rafstöðvarvegur 25, því miðast hæðarkótar við GK. neðri hæðar núverandi húss. Sjá teikningu sbr. deiliskipulagsbreytingu.

AC

Rafstöðvarvegur 29

Einbýlishús

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykka aðaluppdrætti.

ÞAKGERÐ

- Lágrest mænisþak með stefnu samkvæmt uppdrætti.

ANNAÐ

- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.

- Síndur er byggingarreitur fyrir bílskúra á uppdrætti.

- Ekki er leyfð viðbygging en leyfð er sérstæð sólstofa í garði.

AD

Rafstöðvarvegur 33 · 33A

Parhús 33,33A

Rafstöðvarvegur 33 191,9 m²

Rafstöðvarvegur 33A 272 m²

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 463,9 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæðir eru ekki skilgreindar í deiliskipulagi.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með risháu þaki. Stefna er samkvæmt uppdrætti.

ANNAD

- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmána en ekki girðingar.
- Húsið setur sterkan svip á ásýnd hverfisins með göflum sínum.

I Rafstöðvarvegur 31

Parhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 416 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæð viðbyggingar skal miðast við gólfhæð annarrar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með risháu þaki. Stefna er samkvæmt uppdrætti.
- Gert er ráð fyrir lágrestu mænisþaki á bílgeymslu.
- Gert er ráð fyrir svölum/verönd á þaki viðbyggingar.

ANNAD

- Innifalin í hámarksbyggingarmagni er 38 m² viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004.
- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmána en ekki girðingar.
- Bílskúr er heimilaður sem speglar bílskúr sem þegar er búið að reisa, sjá uppdrátt.

J Rafstöðvarvegur 23

Árhvammur, einbýlishús á tveimur hæðum

Einbýlishús	285 m ²
Bílskúr/vinnustofa skal standa á sama stað	63 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	348 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Hámarkshæð á mæni er 8 metrar yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2 metrum hærrí en á núverandi húsi og 2,7 metrum hærrí en mænir á vinnustofu/bílskúr.

ANNAD

- Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús.
- Nýr byggingarreitur er sýndur á uppdrætti. Suðurhlið og austurgafli nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús.
- Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8 metra og til norðurs um 4,4 metra. Neðri hæð norðurhliðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni. Núverandi vinnustofa/bílskúr (63 m²) skal standa á sama stað. Svalir/verönd umhverfis húsið er heimiluð, sbr. skýringarmynd og uppdrátt.

K Rafstöðvarvegur 17 · 19 · 21 og 27

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

Eldri byggingarreitir

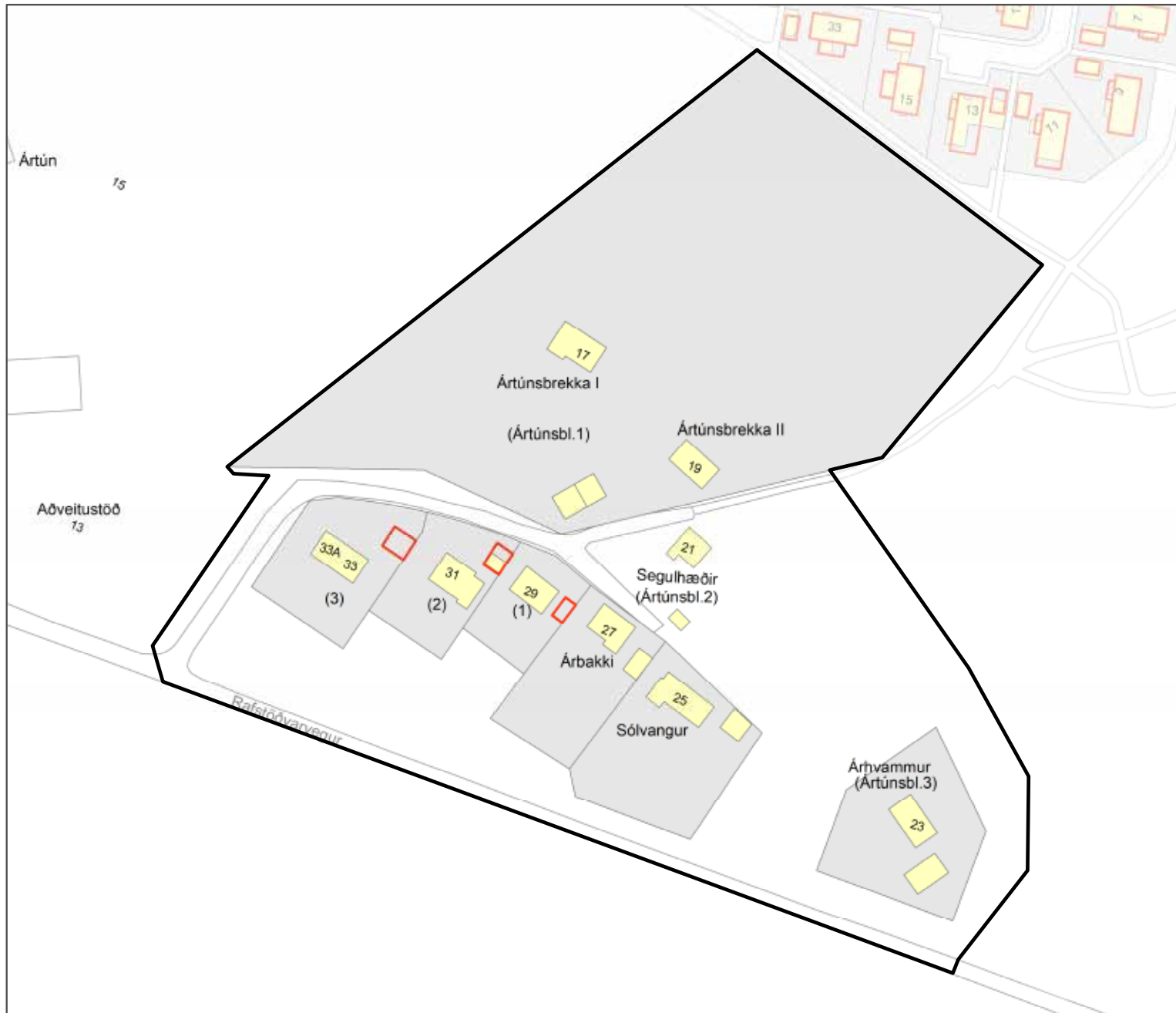
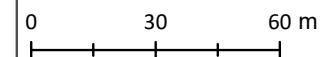
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Ártúnsholt 7.1.12

Skýringar

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



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.12

H25	Rafstöðvarvegur, Heildarskipulag	6. feb 1996
H33	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 33	10. ágú 1999
H37	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 31	6. sep 2004
H49	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 23	25. sep 2009
H51	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 25	8. feb 2019

7. Viðbótarbyggingarheimildir

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 nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur.

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

- Eingöngu er heimilað að byggja 40 m² viðbyggingu við austari hluta hússins, þar sem viðbygging hefur þegar verið byggð við vestari hluta hússins.

Rafstöðvarvegur 23

- Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir húsið. Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús, sjá nánar skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

Rafstöðvarvegur 31

- Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir húsið. Innifalin í yfirfærðu hámarks byggingarmagni er 38 m² viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004, sjá nánar skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

Sjá leiðbeiningar

- [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ² Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ² Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ² Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Rafstöðvarvegur 17-19		471	0.02	40	6	0.02	517
T Rafstöðvarvegur 21		275	NaN	40	6	NaN	321
T Rafstöðvarvegur 25	2051	615	0.29	40	6	0.32	661
T Rafstöðvarvegur 27	1501	212	0.14	40	6	0.17	258
T Rafstöðvarvegur 29	860	416	0.48	40	6	0.53	462
T Rafstöðvarvegur 33	1489	272	0.18	40	6	0.21	318

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 sérbylishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbylishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitur fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitur 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.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitur fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjál. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- 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.

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

- Kvistir eru heimilir á suðurhlíðum enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.
- Um er að ræða hverfisverndaða skilmálæiningu. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar til að viðhalda sterku svipmóti einingarinnar. Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á 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.

19. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Dæmi um kvaðir eru:

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd húsaþyrpingarinnar við Rafstöðvarveg, þar sem standa starfsmannahús Rafmagnsveitu Reykjavíkur og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Húsaþyrpingin er hluti af því umhverfi Elliðaárdalsins sem tengist Rafmagnsveitu Reykjavíkur og þeim erfðafestulöndum sem liggja að því. Þessi húsaþyrping er vitni um búsetulandslag sem áður einkenndi bæjarlandið utan meginbyggðarinnar.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni hennar og áhugavert byggðarmynstur.
- Hús innan skilmálaeiningarinnar geta notið verndar skv. höfundalögum.

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

Sjá leiðbeiningar

- Höfundaréttur á byggingum

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.
- Gróður, runnar og tré eru einkennandi fyrir eininguna og skal varðveita og viðhalda eins og kostur er.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdraetti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdraetti.
- 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

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang				Heimilisfang			
Rafstöðvarvegur	0	5	5	Rafstöðvarvegur 27	0	2	2
Rafstöðvarvegur 31	0	5	5	Rafstöðvarvegur 25	0	3	3
Rafstöðvarvegur 29	0	2	2	Rafstöðvarvegur 23	0	3	3

Heimilisfang

Rafstöðvarvegur 19 0 4 4

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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



7.1.14

Árbæjarsafn

Um skilmálaeiningu

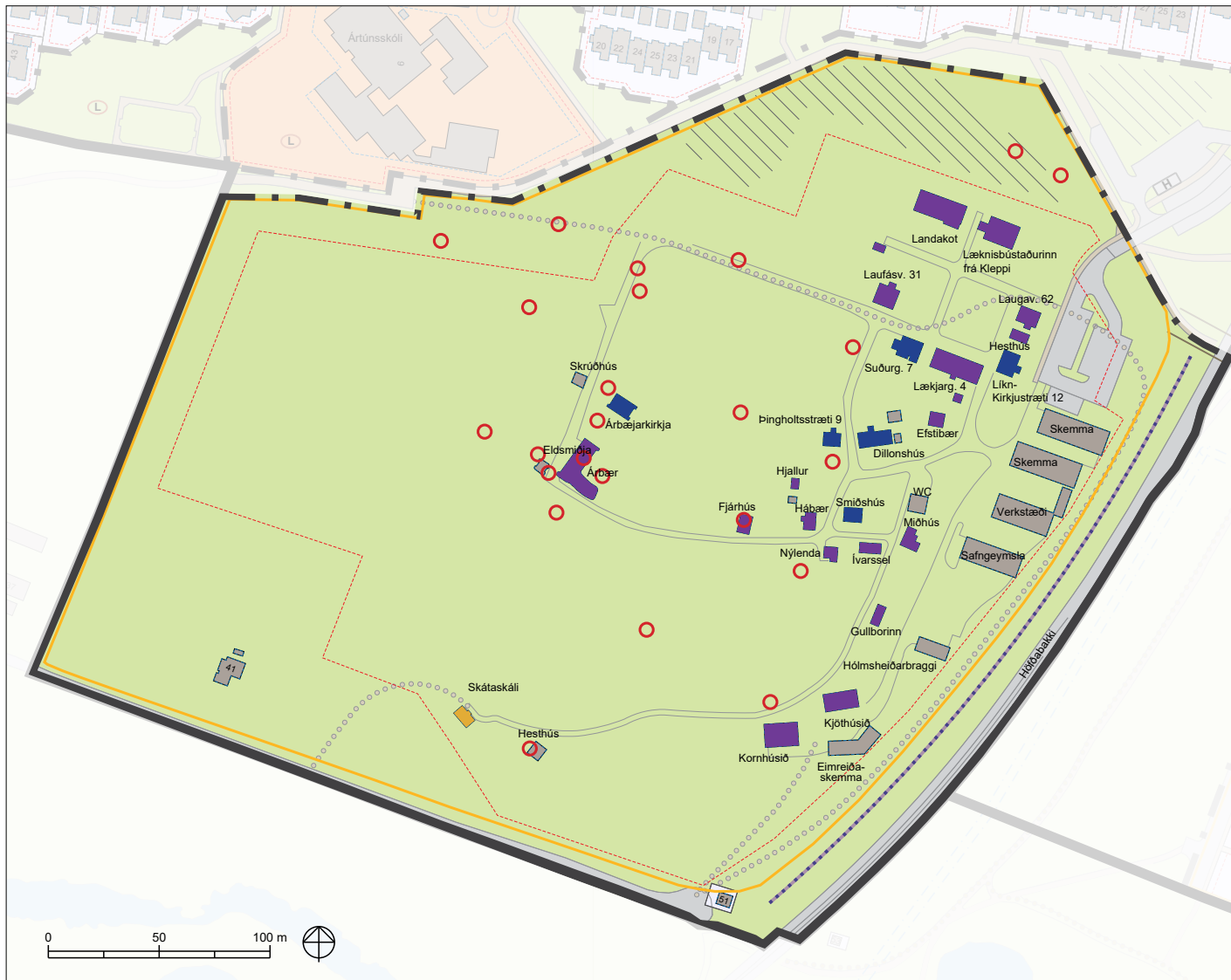
Skilmálaeiningin er í suðurhlíðum Ártúnsholts, norðan við Elliðaárdal og vestan við Höfðabakka. Einingin er skilgreind sem opið svæði, útivistarsvæði, í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og er að mestum hluta nýtt sem safnasvæði Árbæjarsafns, sem er hluti af Borgarsögusafni Reykjavíkur. Svæðið hefur mikið sögulegt og umhverfislegt gildi en það geymir bæði fornminjar og menningarlandslag tilheyrandi gamla Árbænum og safnhús og skipulag Árbæjarsafns, sem er eitt elsta útisafn landsins. Lagt er til að safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, njóti hverfisverndar sem ein minjaheild. Svæðið hefur einnig mikið útivistargildi fyrir íbúa í næsta nágrenni og aðra íbúa borgarinnar. Skilmálaeiningin er hluti af samfelldum vef útivistarsvæða á borgarlandinu sem tengja saman hinn svokallaða græna trefil og strandlengju borgarinnar. Svæðið einkennist af starfsemi Árbæjarsafns sem er byggðasafn. Byggðamynstrið einkennist af lágrestum flutningshúsum, göngustígum, gördum og ræktunarsvæðum, menningarlandslagi og minjum. Aðkoma að safninu er úr norðaustri en í næsta nágrenni þess eru undirgöng undir Höfðabakka sem tengjast göngustígum í Árbæjarhverfi. Í skilmálum fyrir eininguna er byggingarmagn fyrir frekari flutningshús á svæðinu skilgreint, ef þörf er á að fjölga flutningshúsum á safnsvæðinu. Einnig eru gefnar heimildir fyrir nýbyggingum á svæðinu sem þjóna starfsemi safnsins. Gefin er heimild fyrir veitingastarfsemi í flokki I–III og gististarfsemi er heimiluð en skilyrt því að hún sé hluti af rekstri safnsins. Megingönguleiðir um eininguna, sem tengjast aðliggjandi hverfi og borgarhluta, eru skilgreindar frekar.

Helstu áherslur

- Safnsvæði er fest í sessi með skilmálum hverfisskipulags.

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Einn byggingarreitur er skilgreindur um safnsvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur smærri mannvirki.
- Veitingastaðir og gististaðir, sem tengjast starfsemi safnsins, eru heimilaðir.
- Safnsvæðið er opnað og tengt hverfinu betur.
- Gamli Suðurlandsvegurinn sem lá eitt sinn um safnsvæðið er endurvakinn sem göngustígur í gegnum svæðið frá Ártúnsskóla að undirgöngum undir Höfðabakka.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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



- ### Skýringar
- Afmörkun hverfis
 - Afmörkun skilmálaeininga
 - Hús / byggingar
 - Lóðamörk
 - Íbúðarbyggð
 - Miðsvæði
 - Samfélagsþjónusta
 - Verslun og þjónusta
 - Ígróttisvæði
 - Ekki hluti af hverfisráðgjafi
 - Hverfigarður: Garður innan hverfis sem þjóna
Íbúum hverfis
 - Grænt svæði: Gróður við göturými og ónur
óskilgreind græn svæði
 - Leiksvæði: Hafðbundid leiksvæði með grófri
og leikmöguleikum
 - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og
hverfsvæði
 - Kyrtítt svæði: Áftæð til dvalar og stöðunar á
opru svæði í skjóli frá hestsu umferðaríðum
 - Gótur
 - Borgargótur (aðalgótur)
 - Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
 - Gangstéttir / göngustígir
 - Ný göngubrug/undirgöng
 - Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
 - Núverandi göngubrú/undirgöng
 - Bætt göngubrú/undirgöng
 - Ný göngubrú/undirgöng
 - Þróunar-/athugasemsvæði
(einstakt delískipulagi)
 - Tækmarkaður byggingarreitir, sjá skilmála
 - Aðalbyggingarreitir, sjá skilmála
 - Möguleg hækkun fjöbýlishúsa
 - Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
 - Delibílar (leiðbeinandi lega)
 - Hlébústaði (leiðbeinandi lega)
 - Nættúsurkenni
 - Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
 - Hverfistorg og/öðr regnrun góturýms
 - Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
 - Hverfisvernd
 - Fornleifar og yngri minjar
 - Fríhúst hús
 - Fríbú hús
 - Umsagnarskyld hús

Skilmálaeining-7.1.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.14. 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.

Skilmálaeining 7.1.14

Lofmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT

	SAMFÉLAG				
	1. Starfsemi	289			
	2. Húsagerðir	289			
	3. Verslun og þjónusta	289			
	4. Fjölgun íbúða	289			
	5. Lýðheilsa	289			
	MANNVIRKI				
	6. Yfirfærðar byggingarheimildir	290			
	8. Nýbyggingar	295			
	9. Aðrar byggingar á lóð	295			
	10. Byggingarreitir og gjöld	295			
	11. Svalir og svalalokanir	296			
	12. Þakgerð og frágangur þaks	296			
	13. Útlitsbreytingar og viðhald	296			
	14. Kjallari	296			
	15. Niðurrif	296			
	16. Tæknibúnaður	296			
	17. Ósamþykktar framkvæmdir	296			
	GÆÐI BYGGÐAR				
	18. Lóðamörk	297			
	19. Útfærsla lóða	297			
	20. Almenningsrými	297			
	21. Borgarbúskapur	297			
	22. Ljósvisit	298			
	23. Hljóðvisit	298			
	24. Loftgæði	298			
	25. Kvaðir	298			
	ORKA OG AUÐLINDIR				
	26. Meðhöndlun úrgangs	299			
	27. Rafhleðslustæði	299			
	28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	299			
	VISTKERFI OG MINJAR				
	29. Blágrænar ofanvatnslausnir	300			
	30. Verndarákvæði	300			
	31. Fornleifar	300			
	32. Náttúrusérkenni	300			
	SAMGÖNGUR				
	33. Almenningsamgöngur	301			
	34. Samgöngustefna	301			
	35. Götur, stígar og gangstéttir	301			
	36. Bílastæði og innkeyrslur	302			
	37. Sameiginleg bílageymsla	302			
	38. Hjólastæði	302			
	NÁTTÚRUVÁ				
	39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	303			
	40. Vindafar	303			



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er opið svæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi Árbæjarsafns.
- Opið svæði fyrir safnastarfsemi og útivist tengda henni.
- Heimilt er að koma fyrir flutningshúsum innan marka Árbæjarsafns eða endurbyggja hús sem þjóna safnastarfseminni.
- Veitingastarfsemi í flokki I–III er heimiluð.
- Gististarfsemi er heimiluð en skilyrt er að hún sé hluti af starfsemi Árbæjarsafns.

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Stakstæð hús á Árbæjarsafni.
- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

RAFSTÖÐVARVEGUR 41

- Húsið er án lóðar og byggingarheimilda og því undanskilið í umfjöllun í þessum skilmálalið og skilmálaliðum í flokknum MANNVIRKI.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

5. Lýðheilsa

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



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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 B 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 aftan. 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 bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kistuhylur 4	m ²	D	H12	m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	m ²	D	H12	m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	334 m ²	D	H12	334 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	134 m ²	D	H12	134 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	306 m ²	D	H12	306 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	7 m ²	D	H12	7 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	38 m ²	D	H12	38 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	50 m ²	D	H12	50 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	40 m ²	D	H12	40 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	91 m ²	D	H12	91 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	41 m ²	D	H12	41 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	276 m ²	D	H12	276 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	12 m ²	D	H12	12 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	41 m ²	D	H12	41 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	49 m ²	D	H12	49 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kistuhylur 4	33 m ²	D	H12	33 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	12 m ²	D	H12	12 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	40 m ²	D	H12	40 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	132 m ²	D	H12	132 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	156 m ²	D	H12	156 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	29 m ²	D	H12	29 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	169 m ²	D	H12	169 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	415 m ²	D	H12	415 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	326 m ²	D	H12	326 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	46 m ²	D	H12	46 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	17 m ²	D	H12	17 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	264 m ²	D	H12	264 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	334 m ²	D	H12	334 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	167 m ²	D	H12	167 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	4 m ²	D	H12	4 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	22 m ²	D	H12	22 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	4 m ²	D	H12	4 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	167 m ²	D	H12	167 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	233 m ²	D	H12	233 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	99 m ²	D	H12	99 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	91 m ²	D	H12	91 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	537 m ²	D	H12,23	537 m ²	0 m ²
Kistuhylur 4	43 m ²	D	H12	43 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rafstöðvarvegur 51	30 m ²	D	H1	30 m ²	0 m ²

D [Árbæjarsafn](#)

-Í gildi er afstöðumynd (ígildi deiliskipulags) af Árbæjarsafni sem samþykkt var í skipulagsnefnd 22. maí 1989. Nokkrar deiliskipulagsbreytingar hafa verið gerðir í tengslum við uppbyggingu aðstöðu safnsins. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykta aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.14

H1	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
H12	Árbæjarsafn, Heildarskipulag	23. maí 1989
H23	, Árbæjarsafn, skemmur	11. okt 1994

Eldri byggingarreitir

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

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

Ártúnsholt 7.1.14

Skýringar

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

0 50 100 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útírými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- 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.
- Ítöflunniðaftanerubirtarupplýsingarumhámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Almennt er um að ræða hús á einni til tveimur hæðum, auk riss eða portbyggðs þaks.

- Flutningshús og önnur mannvirki, sem tengjast minjavörslu á Árbæjarsafni, mega þó vera hærrí, enda sé það í samræmi við upprunlega gerð mannvirkisins.
- Ný flutningshús skulu taka mið af aðliggjandi flutningshúsum þar sem þeim er ætlað að vera staðsett.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ² Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ² Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ² Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kistuhylur 4		4759	NaN	2241	337	NaN	7337

8. Nýbyggingar

– Byggingarmagn fyrir flutningshús og önnur mannvirki sem tengjast minjavörslu á Árbæjarsafni kemur fram í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

9. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsuppdætti fyrir Árbæjarsafn er sýndur einn byggingarreitur fyrir safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur mannvirki sem tileyra starfsemi Árbæjarsafns. Útfærsla á staðsetningu flutningshúsa og annarra mannvirkja sem tilheyra starfsemi safnsins á sér stað á hönnunarstigi þegar heimildir eru nýttar.
- Allar byggingar á svæðinu skulu vera innan byggingarreits.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

11. Svalir og svalalokanir

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

14. Kjallari

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

15. Niðurrif

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

16. Tæknibúnaður

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

20. Almenningsrými

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

LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

22. Ljósvisi

- 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 ljósvisi.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisi

23. Hljóðvisi

- 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.
- Hljóðvisi 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 útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvisi.
- 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 Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

25. Kvaðir

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

30. Verndarákvæði

- Innan reitsins er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en sákvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.
- Safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, nýtur jafnframt hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Í því felst að breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar og miðist við að viðhalda þeirri minjaheild sem svæðið felur í sér og samanstendur

bæði af fornminjum og menningarlandslagi sem tilheyrir gamla Árbænum og safnhúsum og skipulagi Árbæjarsafns, eins elsta útisafns landsins.

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

Sjá leiðbeiningar

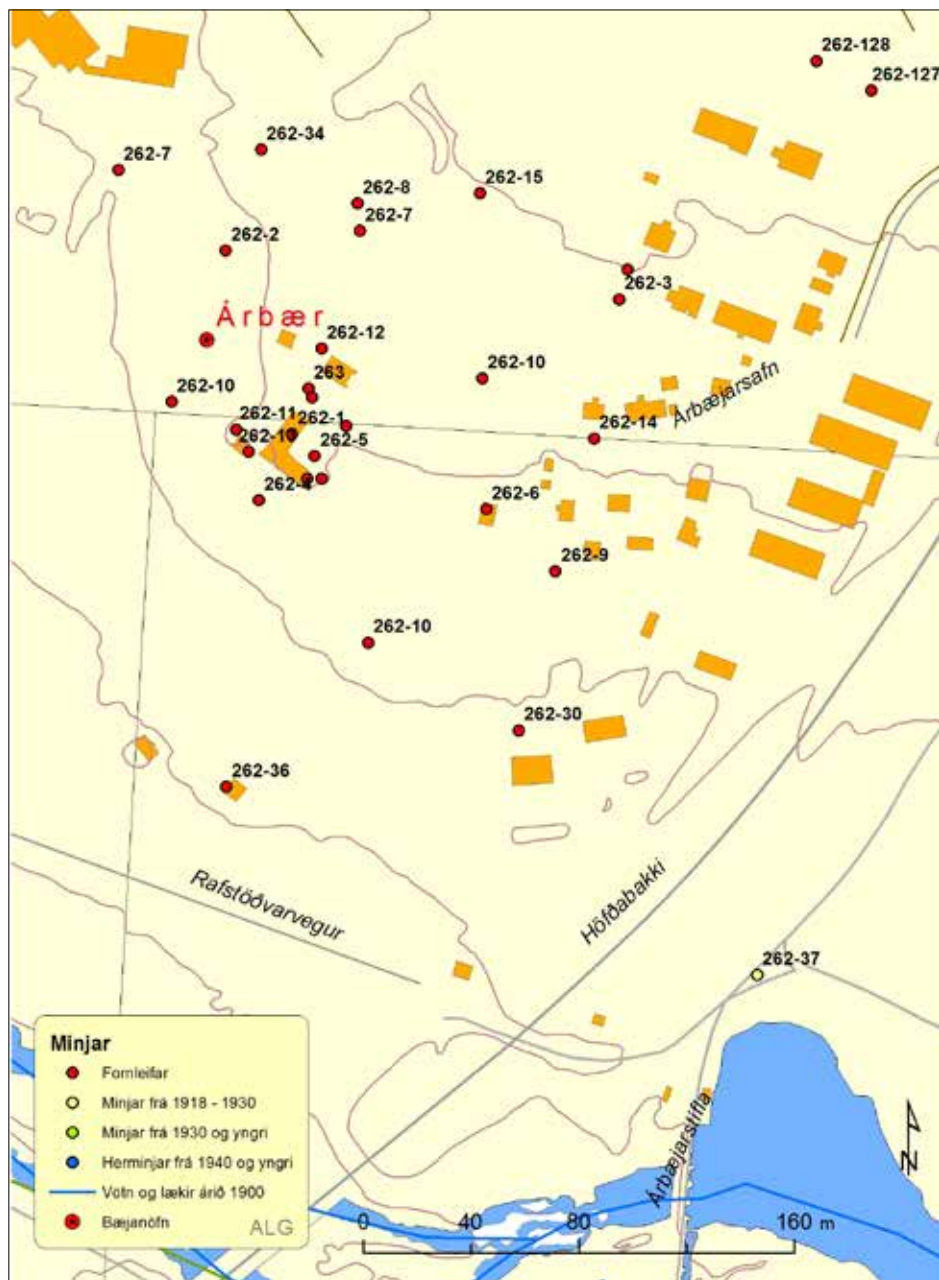
- **Höfundaréttur á byggingum**

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsupphrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupphrátti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum nyrst á reitnum.



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur

- Við akstursleiðir almenningsamgangna 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 í bók I.
- 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.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum Árbæjarsafn og tengingar við aðliggjandi hverfi.
- Heimilt er að opna nýja aðkomu að safninu frá Rafstöðvarvegi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.
- Heimilt er að breikka undirgöng undir Höfðabakka við Rofabæ og bæta göngustígakerfið í nágrenni þeirra. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða og hljóðmana við Árbæjarsafn.

- Bent er á að leiðbeinandi lega göngustígs á norðvesturhluta lóðar Árbæjarsafns, sunnan við Ártúnsskóla, má ekki skerða friðaða þjóðleið sem þar er fyrir.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði Árbæjarsafns eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á uppdrætti.
- Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 27 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningarinnar en 61 eru staðsett á opnu svæði, skilmálaeiningu 7.1.11.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulög felld úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

Heimildaskrá um deiliskipulag sem fellt er úr gildi

7.1 Ártúnsholt: Bók II

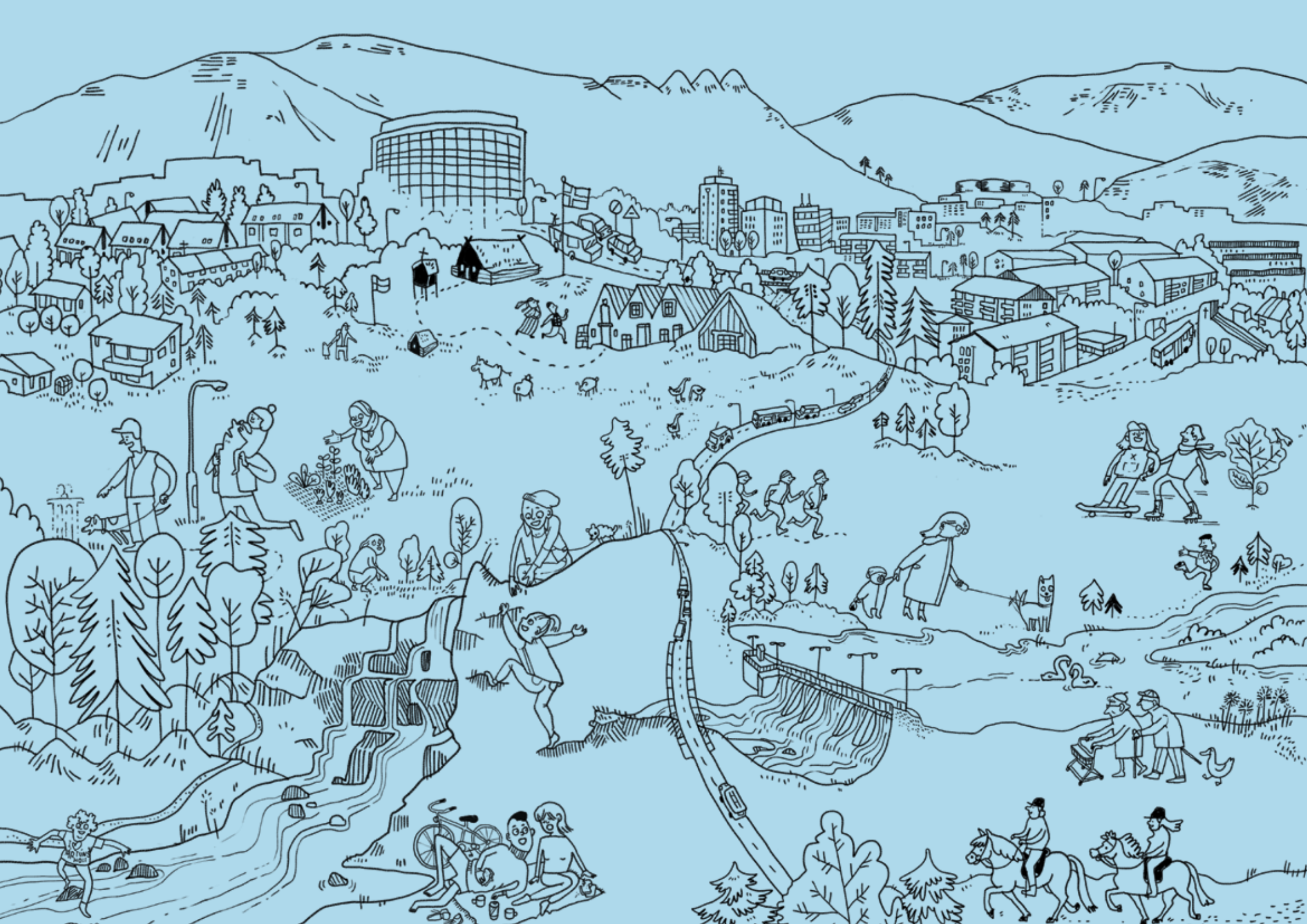
Hér fyrir neðan er skrá yfir eldri deiliskipulagsáætlanir ásamt síðari breytingum sem falla úr gildi samhliða því sem hverfisskipulag tekur gildi eftir samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Upphaflegt deiliskipulag hverfisins er birt efst en síðari tíma breytingar þar fyrir aftan í tímaröð, elsta breytingin er efst en sú síðasta neðst.

Táknin H2 til H51 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálaeiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

H2	Ártúnsholt, Skilmálar fyrir Ártúnsholt	22. des 1981	H16	Ártúnsholt, Reyðarkvísl 2	23. júl 1991
H3	Ártúnsholt, Skýringarbók fyrir Ártúnsholt, Bröndukvísl og Bleikjukvísl	22. des 1981	H17	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
H4	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982	H18	Ártúnsholt, Árkvörn 2	18. feb 1992
H5	Ártúnsholt, Heildarskilmálar	3. des 1982	H19	Ártúnsholt, Stangarhylur 1	12. maí 1992
H6	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-19 og 24-68, skilmálar	16. apr 1985	H20	Ártúnsholt, Árkvörn 2	19. nóv 1992
H7	Ártúnsholt, Fiskakvísl 2-8	26. maí 1987	H21	Ártúnsholt, Stangarhylur 1A	20. apr 1993
H8	Ártúnsholt, Urriðakvísl 18	14. júl 1987	H22	Ártúnsholt, Stangarhylur 3 og 3A	24. maí 1994
H9	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-13	3. maí 1988	H23	, Árbæjarsafn, skemmur	11. okt 1994
H10	Ártúnsholt, Fiskakvísl 18-24	21. jún 1988	H24	Ártúnsholt, Stangarhylur 1	14. nóv 1995
H11	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 17	21. mar 1989	H25	Rafstöðvarvegur, Heildarskipulag	6. feb 1996
H12	Árbæjarsafn, Heildarskipulag	23. maí 1989	H26	Ártúnsholt, Silungakvísl 5-7	4. jún 1996
H13	Ártúnsholt, Silungakvísl 17-31	4. júl 1989	H27	Ártúnsholt, Birtingakvísl 62-68	2. júl 1996
H14	Ártúnsholt, Silungakvísl 15	28. maí 1991	H28	Ártúnsholt, Stangarhylur 2	13. ágú 1996
H15	Ártúnsholt, Birtingakvísl, bílastæði	2. júl 1991	H29	Ártúnsholt, Stangarhylur 4	13. ágú 1996
			H30	Ártúnsholt, Stangarhylur 7	11. feb 1997
			H31	Ártúnsholt, Stangarhylur 1, vararafstöð	3. nóv 1998

H32	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
H33	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 33	10. ágú 1999
H34	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	13. jún 2001
H35	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	30. apr 2002
H36	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	24. ágú 2004
H37	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 31	6. sep 2004
H38	Ártúnsholt, Nethylur 3	24. nóv 2004
H39	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	6. apr 2005
H40	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	11. ágú 2005
H41	Ártúnsholt, Nethylur 1	9. nóv 2005
H42	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	8. nóv 2006
H43	Ártúnsholt, Straumur 9	9. maí 2007
H44	Ártúnsholt, Seiðakvísl 34	28. nóv 2007
H45	Ártúnsholt, Nethylur 2	12. mar 2008
H46	Ártúnsholt, Árbæjarsafn, bílastæði	16. maí 2008
H47	Ártúnsholt, Bröndukvísl, bílastæði	17. sep 2008
H48	Ártúnsholt, Seiðakvísl 43	24. ágú 2009
H49	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 23	25. sep 2009
H50	Ártúnsholt, Bröndukvísl 18	4. jún 2010
H51	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 25	8. feb 2019







ÚTGÁFA 1.0 - 14.12.2018 BREYTT: 12.9.2019

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík