

Hverfi 7.1

# Ártúnsholt

Bók 1: Almenn greinargerð og stefna







# 5 ÞREP SKIPULAGS

## 1. LANDSSKIPULAG

Skipulagsáætlun sem nær til landsins alls þar sem lagður er grunnur sem stuðst er við til að taka ákvarðanir um t.d. legu vega og flugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

## 2. SVÆÐISSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

## 3. AÐALSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverfismál og þróun byggðar yfir minnst tólf ára tímabil

## 4. DEILISKIPULAG

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

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

## 5. HVERFISSKIPULAG

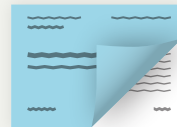
Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu

## HVERFISSKIPULAGSÁÆTLUN SAMANSTENDUR AF



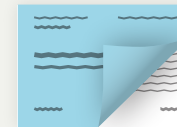
### UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-  
eininga innan þess



### BÓK I

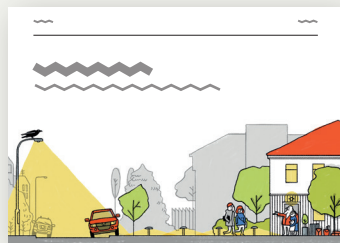
Stefnumótun og almenn  
greinargerð um hverfið



### BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir  
einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR HVERFISSKIPULAGS ERU SKÝRINGARGÖGN VIÐ SKIPULAGSSKILMÁLA ÞAR  
SEM STEFNU UM EINSTAKAR ÚTFÆRSLUR ER MIÐLAÐ Í SKÝRINGARTEXTUM OG MYNDUM



- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Borgarbúskapur
- Borgargötur
- Einbýlishús
- Fjölbýlishús
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar
- Ljósvist
- Parhús og raðhús
- Starfsemi í íbúðarbyggð
- Svalir og útlitsbreytingar
- Útfærsla lóða
- Þakbreytingar

## ÚTGEFANDI

---

### Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

## ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

---

### Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

### Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

### Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

### Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trópólí 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

# Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	8
2 Almennar upplýsingar	18
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	26
4 Helstu niðurstöður samráðs	40
5 Stefna og helstu áherslur	50
6 Umhverfismat Ártúnsholts	72
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	86
8 Fylgigögn: Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu	96





# 1

## Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

---

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

---

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

---

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

---

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

---

# 1. Formáli og samantekt

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 7.1 Ártúnsholt en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbæ. Auk Ártúnsholts eru í borgarhlutanum hverfin 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis að undanskildu Norðlingaholti. Ástæða þess að ekki er unnið hverfisskipulag fyrir Norðlingaholtið er að þar er nýlegt deiliskipulag með nýlegum breytingum sem látnar verða koma til framkvæmda áður en gert verður hverfisskipulag þar. Mynd 1.1 sýnir hvernig borgarhluta 7 er skipt upp í hverfi.

Hverfisskipulag í borgarhluta 7 var unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við þessar hverfisskipulagsáætlanir hefur farið fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun. Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðsins í kafla 4 en nánar er fjallað um samráðið í greinargerð sem er fylgigagn hverfisskipulagsins.

## 1.1 Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem byggir á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

### Mynd 1.1

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



Ártúnsholt

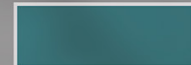
Árbær

Selás

Norðlingaholt



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis



Hverfi ekki tekið fyrir

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

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

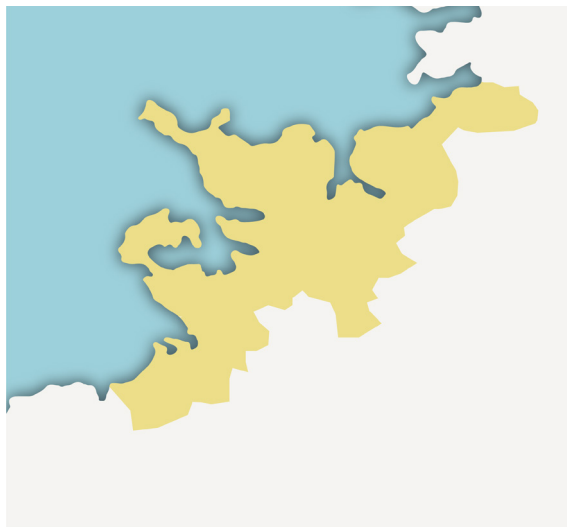
Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðarmynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/ eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

#### Mynd 1.2

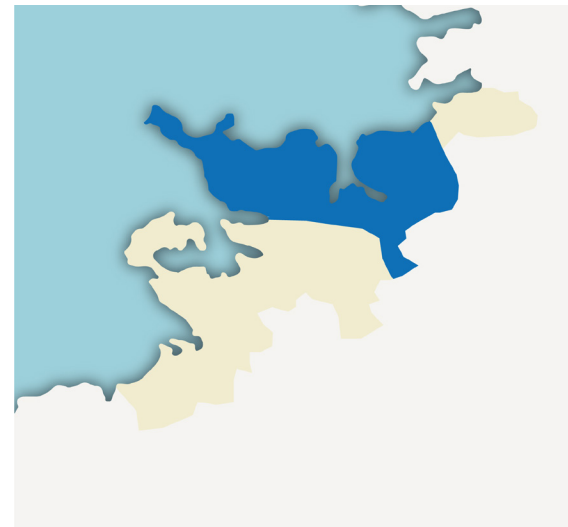
Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróíð hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsupprætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.



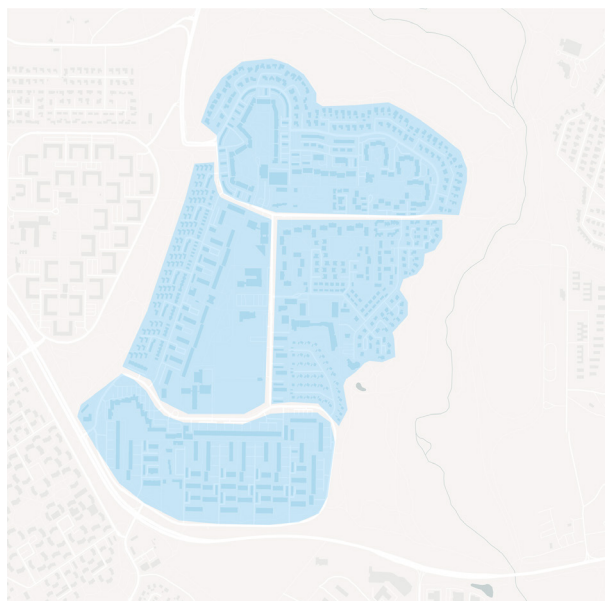
Landskipulag



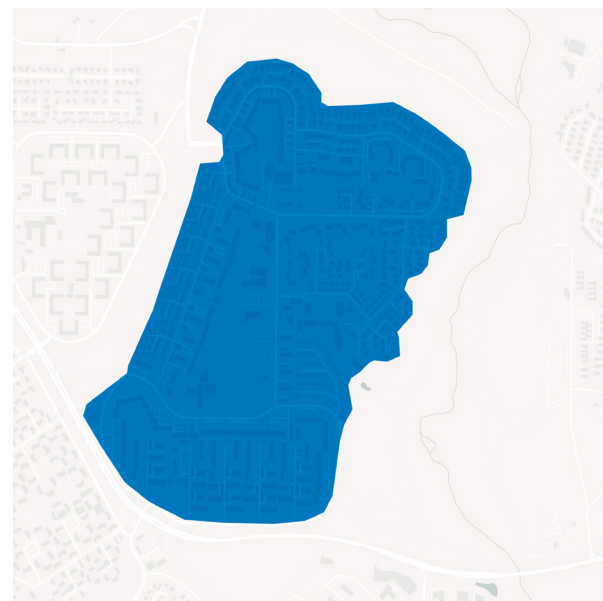
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

## Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

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



## Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR

VIÐBÓT

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



### UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-  
eininga innan þess

### BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð  
um hverfið

### BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum  
innan hverfis

### LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum  
efnisatriðum sem skilmálar kveða á  
um



## 1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

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

Að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag mun einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana því í forvinnu hverfisskipulagsins kom í ljós að helstu breytingarnar í eldri hverfum borgarinnar voru minni háttar breytingar, svo sem hóflegar viðbyggingar, óskir um aukaíbúðir, smágerð atvinnustarfsemi og óskir um kvisti og svalir, en málsmeðferð slíkra atriða getur verið mjög íþyngjandi ef ekki er gert ráð fyrir þeim í gildandi deiliskipulagi.

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Þessi innleiðing fer fram í gegnum Gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.

### Mynd 1.3

Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

### 1.3 Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðarþróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykilstoðir sem eru eftirfarandi:

#### **SAMFÉLAG**

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

#### **GÆÐI BYGGÐAR**

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

#### **SAMGÖNGUR**

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

#### **VISTKERFI OG MINJAR**

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

#### **ORKA OG AUÐLINDIR**

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

#### **MANNVIRKI**

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

#### **NÁTTÚRUVÁ**

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

Hinar sjö lykilstoðir gátlistans er að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins, allt frá greiningu á styrkleikum og veikleikum hverfisins og tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu til stefnu og helstu áherslna og skilmála fyrir einstakar skilmálaeiningar innan hverfisins.



## 1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

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

Í því sambandi ber sérstaklega að benda á kafla 5, Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisskipulagsins. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hvers skilmálaeiningar en þessa stefnu og skilmála ber að skoða í samhengi við það sem fram kemur í kafla 5.





# 2

## Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

---

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

---

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

---

2.3 Gögn hverfisskipulagsins fyrir Ártúnsholt

---

## 2. Almennar upplýsingar

### 2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar frá 2015 tekur til þessara þátta. Tilgangurinn er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er *Gátlisti um vistvæna byggð* sem fjallað var um í formála. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessa stefnu þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.
- Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.
- Að færa mótun hverfisskipulagsins nær íbúum með virku samráði.
- Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirvöld og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.
- Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímaþörfum.

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

#### **Mynd 2.1**

Ártúnsholt séð úr suðvestri.



## 2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

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

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

- **Verklýsing** sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Stefnumótun** og framtíðarsýn þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.
- **Samráð** þar sem leitað var álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 8 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisskipulags.

- **Skilmálaggerð** þar sem þróaðir voru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila, sem fram komu í samráðsferlinu.
- **Tillögugerð** þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði voru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- **Kynningar- og samþykktarferli** þar sem tillaga að hverfisskipulagi var kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

### Mynd 2.2

Vinna við hverfisskipulag í borgarhluta 7 skiptist í sex verkþætti.



## 2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Ártúnsholt

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

### Almenn greinargerð og stefna – Bók I

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

### Skipulagsskilmálar – Bók II

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

#### Myndir 2.3-4

Hverfisskipulag í Ártúnsholti samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur, bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmálar og hverfisskipulagsupprætti.



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

## Hverfissskipulagsuppdráttur

Hverfissskipulagsuppdráttur fyrir Ártúnsholt er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfissskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Skipulagsuppdrátt er að finna aftast í bók II í vasa innan á baksíðu.

## Leiðbeiningar hverfissskipulags

Leiðbeiningar hverfissskipulags eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfissskipulags er fylgiskjal með öllum hverfissskipulagsáætlunum Reykjavíkur. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 -2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfissskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfissskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfissskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.



Mynd 2.5  
Hverfissskipulag Ártúnsholts.





**Mynd 2.6**  
Forsíður leiðbeininga  
hverfisskipulagsins.

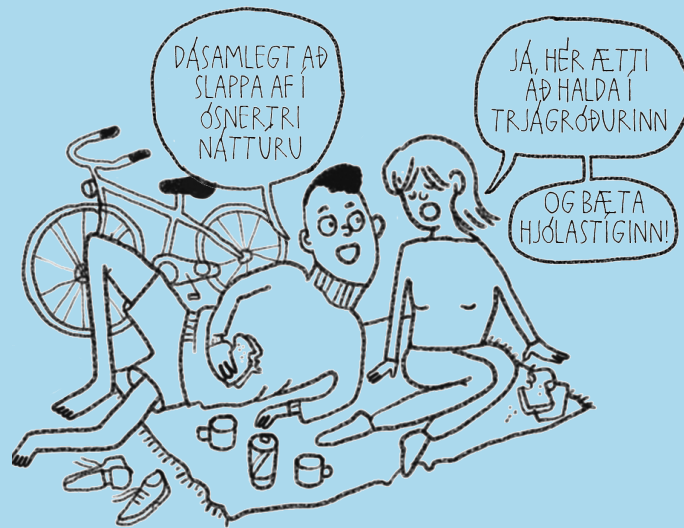
## Fylgigögn hverfisskipulagsins

### Gögn HVSK:

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

### Fylgiskjöl:

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúðabátttaka og samráð 14.09.2019.
- Byggðarkönnun. Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 183.
- Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.



# 3

## Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

---

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

---

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

---

3.3 Mat á vithæfi hverfisins

---

## 3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

### 3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

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

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

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

Ártúnsholt stendur á hæðardragi og er greinilega afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Rafstöðvarvegi nyrst í Elliðaárdal. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun

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

#### Mynd 3.1

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

borgarhlutans og hverfisins. Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til þess svæðis.

#### Landslag og staðhættir






Landslag hverfisins er ávalt og svæðið hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsbrekku og til norðurs að Vesturlandsvegi. Hverfið er 70,8 hektarar að stærð og er í 42–68 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

#### Mynd 3.2

Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á kortinu en þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



### Skýringar

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

## Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar er getið árið 1464. Upp úr 1930 varð til vísir að byggð við núverandi Rafstöðvarveg vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaá. Í framhaldi af því urðu til Árbæjar- og Breiðholt, fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur.

Hverfið er alfarið byggt lágreistri byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Árbæjarsafn er í útjaðri hverfisins en í litlum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hyljunum. Stærstur hluti byggðar er á hábungu hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæðis í hverfinu sem tengjast vel dalnum og einnig fjölda leiksvæða sem eru í hverfinu. Engin matvöruverslun er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegur og í hverfiskjarnanum í Árbæ eru matvöruverslanir.

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

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 og gildir einungis fyrir 7.1 Ártúnsholt. Í B hluta aðalskipulags, *Skipulag borgarhluta*, er mótuð stefna fyrir borgarhluta 7 Árbæ og einstök hverfi innan hans. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur (mynd 3.4) sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um 240 í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði frekari þéttingarmöguleikar og fjölgun íbúða í hverfisskipulaginu. Í því sambandi hafa nokkur þéttingarsvæði verið afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Ekki er gert ráð fyrir að breyta þurfi aðalskipulagi vegna hverfisskipulags í Ártúnsholti.

### Mynd 3.3

Ártúnsholt séð úr suðri.



## Þróunarsvæði í Ártúnsholti

Tvö þróunarsvæði eru í Ártúnsholti samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ75 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur**

Svæðið er um 4 hektarar að stærð og að mestu byggt íbúðarhúsum á einni til tveimur hæðum sem tengjast gömlu rafstöðinni í Elliðaárdal. Gert er ráð fyrir að bæta megi við íbúðarhúsnæði á svæðinu. Á hluta af svæðinu eru hávaxin tré sem setja nýtingu undir íbúðabyggð skorður.

- **Þ76 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur**

Íbúðabyggð á tæplega 6 hektara svæði. Gert er ráð fyrir að hægt verði að bæta við allt að 50 sérbýlishúsum á svæðinu sem yrðu hluti af núverandi byggð, skóla og þjónustu í Ártúnsholti. Aðkoma að svæðinu verður frá Rafstöðvarvegi. Á svæðinu eru gamlar malarnámur sem byggðin þarf að laga sig að. Skilyrt er að nýbyggðin þróist alfarið með vistvæn sjónarmið að leiðarljósi, s.s. með sjálfbærum ofanvatnslausnum, byggingarefnum, flokkun sorps o.s.frv.

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

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

- **Nethylur - Stangarhylur. Miðsvæði**

Fyrst og fremst er gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð.

- **ÍB44 Ártúnsholt**

Fastmótuð byggð frá áttunda og níunda áratug 20. aldar. Lágreist sérbýlishúsabyggð einkennir svæðið og hefur hverfið mjög heilsteypt yfirbragð.

- **OP27 Árbæjarsafn**

Útivistarsvæði til sérstakra nota. Gert er ráð fyrir áframhaldandi þróun og uppbyggingu svæðisins sem safnasvæðis.

## Almenn markmið aðalskipulags 2010–2030 fyrir Ártúnsholt

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

- **Borgarhlutakjarni**

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

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði í Nethyl/Stangarhyl.

- **Borgargötur**

Í Ártúnsholti er Strengur skilgreindur sem borgargata og verður skipulag viðkomandi götu mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi og skilgreindar virkar götuhliðar þar sem það á við.

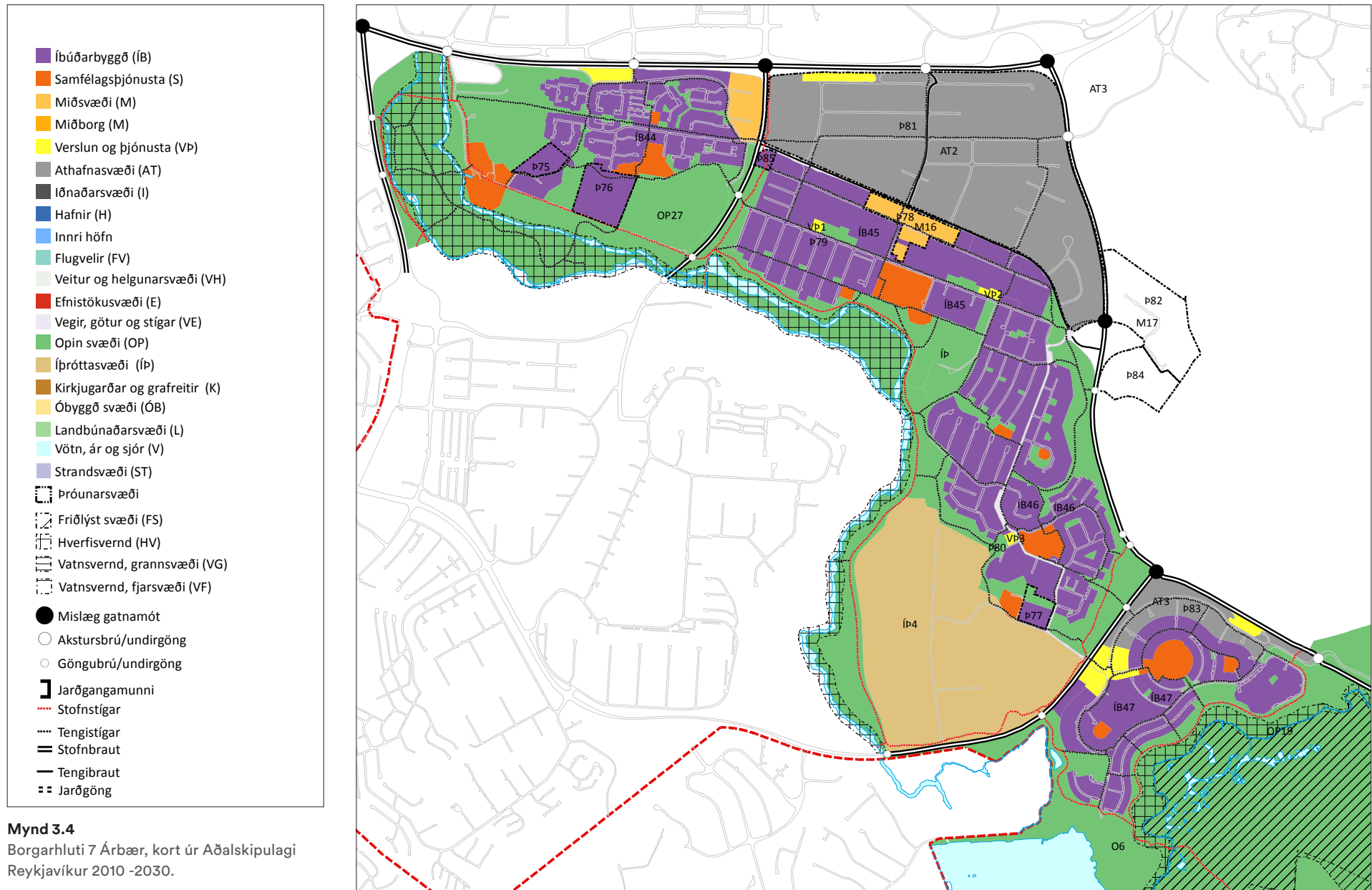
- **Hjólaleiðir**

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

- **Hverfisvernd**

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





### 3.3 Mat á visthæfi hverfisins

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

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



#### SAMFÉLAG

Í Ártúnsholti er mikið af sérbýlishúsum og það er eitt fámennasta hverfi borgarhlutans. Þar bjuggu 1.546 íbúar í 484 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í júlí 2017. Þannig bjuggu að meðaltali 3 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og mikið af 4 og 5 herbergja íbúðum eða um 2/3 hlutar húsakostsins. Aldurshóparnir 35–66 ára eru fjölmennir í hverfinu. Lítið er af minni íbúðum sem henta ungum fjölskyldum með börn en líka eldri íbúum sem vilja búa áfram í hverfinu en minnka við sig. Þessi íbúðasamsetning með mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torvelað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast vegna fækkunar skólabarna, en tæp 20% nemenda í skólanum búa utan hverfis. Ártúnsskóli er fyrir 1–7. bekk en eldri nemendur sækja skóla í Árbæ. Auk þessa eru tveir leikskólar í hverfinu.

Lítið framboð er á verslun og þjónustu í hverfinu. Þó eru nokkur þjónustufyrirtæki með starfsemi í Hyljum en þar er engin matvöruverslun. Næsta matvöruverslun er Krónan við Bíldshöfða sem er norðan við Vesturlandsveginn, í um 500 metra fjarlægð frá miðju hverfisins í loftlínu. Snúið er að komast fótgangandi eða hjólandi í þessa matvöruverslun.

Töluvert er af þjónustu og verslun í borgarhlutakjarnanum í Árbæ en þangað er um 1,3 km mælt í loftlínu frá miðju hverfisins.

Ártúnsholt er talið öruggt hverfi en þar hafa fá umferðarslys orðið á undanförunum árum. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn.

#### Helstu tækifæri

Fjölgun minni íbúða mun hafa jákvæð áhrif á samfélagið og skólann og auka rekstrargrundvöll þjónustu í hverfinu. Tækifæri liggja í uppbyggingu nærþjónustu í Hyljum sem gæti bætt úr brýnni þörf. Bættar göngu- og hjólaleiðir í nálæga verslunar- og þjónustukjarna geta haft jákvæð áhrif á hverfið.



## GÆÐI BYGGÐAR

Byggðin í hverfinu er að langmestu leyti lágreist, einnar til tveggja hæða sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Hverfið skiptist í afmarkaðar hverfiseiningar með sambærilegum húsagerðum en þessi sérkenni gefa hverfinu heilsteypt yfirbragð. Mikill trjágróður er í hverfinu. Byggðarmynstur og gróður stuðlar að skjólmyndun.

Íbúðapéttleiki í hverfinu er lítill eða tæpar 7 íbúðir á hektara. Íbúðapéttleiki á hektara í borgarhlutanum er tæpar 13 íbúðir á hektara. Þess ber að geta að lágmarksviðmið er 20 íbúðir á hektara samkvæmt viðmiðunarreglum í *Gátlista um vistvæna byggð*. Ástæðan fyrir þessu er byggðarmynstrið og hátt hlutfall stórra einbýlishúsa. Erfitt getur hins vegar orðið að auka þéttleika byggðarinnar jafnt yfir.

Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu.

### Helstu tækifæri

Fjölga má íbúðum í hverfinu annars vegar með því að heimila að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir og hins vegar heimila að byggja minni íbúðir á þéttingarreitum eins og við Rafstöðvarveg og í Hyljum. Slík fjölgun íbúa myndi hafa jákvæð áhrif á hverfið og rekstur skóla, leikskóla og nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulagi er hugmyndin að gera hluta af Streng við Árvörð að borgargötu sem gæti orðið vísir að hverfismiðju með hverfistorgi. Þessar aðgerðir ásamt uppbyggingu nærþjónustu í Hyljum munu hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar í hverfinu.



## SAMGÖNGUR

Ártúnsholtið er vel tengt vegakerfi borgarinnar. Þrjár aðkomuleiðir eru inn í hverfið, um stofnbrautirnar Vesturlandsveg og Höfðabakka og um undirgöng frá Bíldshöfða. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabílinn. Hverfið er einnig vel tengt leiðum strætisvagna en ein akstursleið fer um hverfið, auk þess sem skiptistöðin Ártún er nálægt hverfinu þar sem fleiri strætisvagnaleiðir stoppa.

Nálægðin við stofnbrautirnar hefur þó neikvæðar hliðar. Þar ber að nefna að stofnbrautirnar aðskilja hverfið frá nálægri byggð eins og Árbæ en þar er þungamiðja verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Þetta bitnar einna mest á gangandi og hjólandi umferð. Einnig verður að benda á að mikill umferðarniður berst að hverfinu frá aðliggjandi stofnbrautum auk svifryks og mengunar. Hljóðvarnir draga nokkuð úr neikvæðum áhrifum frá umferðinni.

Í borgarhlutanum er að meðaltali um 1,6 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5. Því er ekki gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum í hverfinu þó svo að íbúðum fjölgi.

Stígatengingar innan hverfisins eru góðar en nokkuð skortir á tengingar á jaðri hverfisins. Huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar.

### Helstu tækifæri

Hverfið er vel tengt vegakerfi borgarinnar en líður fyrir hávaða og mengun frá nálægum stofnbrautum, einkum við Vesturlandsveg og Höfðabakka. Vinna má gegn þessu með því að bæta hljóðvarnir við stofnbrautir. Auka má hlut almenningsgangna með aukinni tíðni og bættri þjónustu. Einnig má bæta stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og þjónustukjarna.



## VISTKERFI OG MINJAR

Ellidaárdalur liggur sunnan með öllu hverfinu en milli byggðarinnar og dalsins er einnig opið grænt svæði sem hallar til suðurs. Um er að ræða svæði í kringum rafstöðina og byggðina sem tengist henni, sleðabrekkuna og svæði Árbæjarsafns. Þannig er allur suður- og vesturhluti hverfisins grænn með góðum tengingum við Elliðaárdalinn, nema Árbæjarsafn sem er afgirt. Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu, nema í norðurhluta hverfisins sem liggur að Vesturlandsvegi. Töluverður trjágróður er nú þegar í hverfinu og á opnum svæðum. Þess má geta að ein hæstu sitkagrenitré landsins eru á Rafstöðvarreitnum. Þessi gróðurríku svæði í hverfinu skapa ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfaþjónustu og það gefur þeim verndargildi þó ekki sé alltaf um upprunalegar náttúruminjar að ræða.

Slíkar náttúruminjar finnast þó á nokkrum stöðum í hverfinu, einkum grágrýtisholt með mólendisgróðri. Stærsta holtið er innan lóðar Árbæjarsafns og á opnum svæðum norðan við safnið meðfram Kistuhyl. Einnig er lítið holt á opnu svæði við sunnanverðan Straum austan við Bleikjukvísl. Þessi svæði hafa verndargildi.

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

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

Þar sem byggðin í Ártúnsholti er almennt fremur lágreist er skuggamyndun ekki talin vandamál.

### Helstu tækifæri

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

Tengja má Árbæjarsafn betur við hverfið sem og menningarminjar við Rafstöðvarveg, t.d. með minjaási milli safnsins og gömlu rafstöðvarinnar.

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

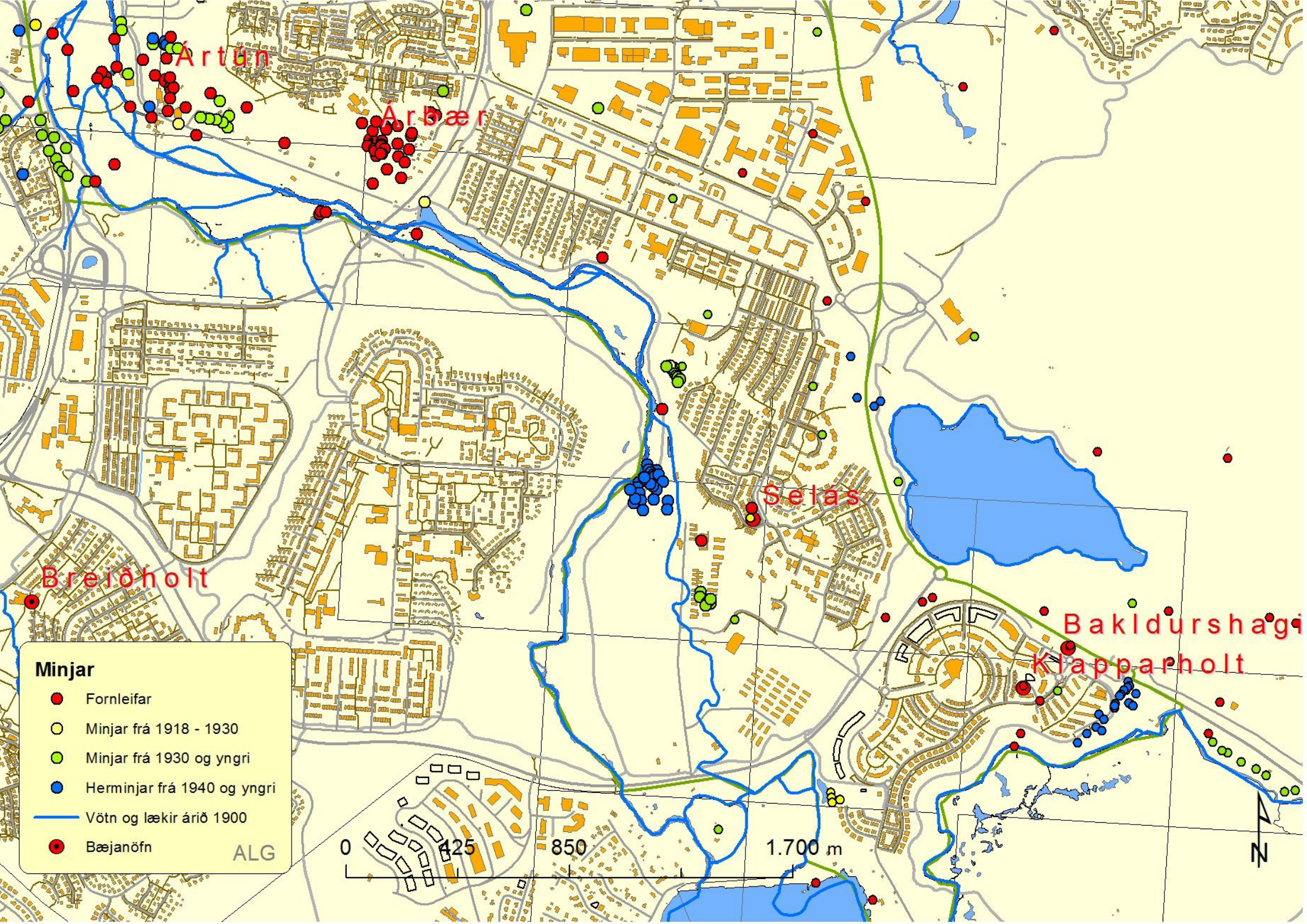
Í takt við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi má búa í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski, þ.m.t. ræktuðum gróðri í suðurhluta hverfisins.

Þó að hverfið sé ekki gamalt eru innan þess áhugaverðar byggingar og hverfiseiningar, sbr. byggðarkönnun, en við skilmálagarð þarf taka afstöðu til þess hvort vernda eigi hús og/eða hverfiseiningar.

### Mynd 3.5

Yfirlit fornminja í borgarhluta 7 Árbæ.



Ártún

Arðær

Selas

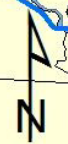
Breiðholt

Bakidurshagi  
Klappanholt

**Minjar**

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

ALG





## ORKA OG AUÐLINDIR

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

### Aukin nýtni

Með aukinni nýtni er komið í veg fyrir að úrgangur myndist, enda er með því hægt að draga verulega úr auðlindanotkun á sama tíma og kostnaður við meðhöndlun úrgangs er lágmarkaður.

### Helstu tækifæri

Bæta má aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi.

Hægt er að auka þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluefnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma undir úrgang.

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

Auka á kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hyljum.



## MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1980 til 1990 og eru flest íbúðarhús steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar. Einkennandi er einnig að flest hús í hverfinu eru ýmist með rispaki eða valmapaki enda voru ákvæði um þakgerðir í upphaflegu deiliskipulagi.

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

### Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í að þróa mælivíðmið fyrir visthæfi eldri mannvirkja. Sérstaklega þarf að huga að því að útbúa leiðbeiningar sem geta hjálpað íbúum að gera eldri íbúðarhús vistvænni, ekki síst þegar ráðist verður í viðhald og endurbætur.



## NÁTTÚRUVÁ

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

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

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

### Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu.







# 4

## Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

---

4.1 Yfirlit og forsendur

---

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

---

4.3 Ártúnsholt

---

## 4. Helstu niðurstöður samráðs

### 4.1 Yfirlit og forsendur

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

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

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

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

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

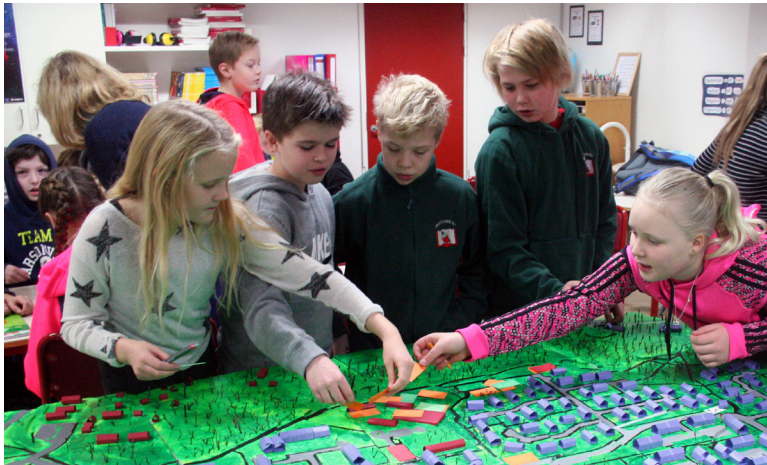
Þó svo að þau gögn sem skráð eru í miðasjá og komu fram í skoðanakönnunum sé hægt að draga saman sem tölfærði þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt, bæði vegna þess hversu fáir íbúar létu í ljós álit sitt með þessum hætti og hins vegar að úrvinnsluaðferðir eru enn sem komið er ófullkomnar.

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

#### **Mynd 4.1**

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





**Mynd 4.2**

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



**Mynd 4.3**

Nemendur í Ártúnsskóla við mól sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

## 4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

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

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

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

### Skapandi samráð

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

### Íbúafundir

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

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

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

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

## 4.3 Ártúnsholt

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

### Stefna og áherslur aðalskipulags

#### Þ75 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur

Um er að ræða reit sem var afmarkaður í aðalskipulagi og farið fram á að kannað væri hvort þarna mætti þetta byggð í vinnu við hverfisskipulag. Helstu niðurstöður eru þær að lítil áhugi er fyrir því að byggja íbúðir á þessum reit. Þess í stað vildu þeir sem tjáðu sig um reitinn varðveita trjágróður og friða hús en þarna eru ein hæstu og elstu sitkagrenitré borgarinnar og hús sem tilheyrðu gömlu rafstöðinni frá fyrri hluta 20. aldar.

#### Þ76 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur

Þetta er reitur þar sem áður fyrr voru sandgryfjur en aðalskipulagið gerir ráð fyrir að þar megi koma fyrir um 50 sérbýlishúsum. Um byggingu á þessum reit hafa verið skiptar skoðanir um tíma. Þeir sem helst hafa verið á móti byggð á reitnum eru íbúar við Seiðakvísl en þeir telja að byggð þarna muni auka umferð í gegnum þeirra hverfishluta. Þegar niðurstöður úr rýnihópum og íbúafundum eru skoðaðar eru ívið fleiri af þeim sem tjáðu sig á móti því að byggð rísi þarna.

### Nethylur–Stangarhylur

Þetta svæði er miðsvæði samkvæmt aðalskipulagi en hugmyndir sem kynntar voru á íbúafundum gerðu ráð fyrir að þróa byggðina og að leyfðar yrðu viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir bæði í rýnihópum og á íbúafundum og engar skráðar athugasemdir komu fram.

### Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum var kynnt sú hugmynd að heimila eigendum fasteigna að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Fram kom bæði í rýnihópum og á íbúafundum að eitthvað væri um að eigendur hefðu þegar gert þetta. Hugmynd um að heimila þessa aðgerð í skilmálum hverfisskipulags hlaut mjög góðar viðtökur.

### Borgarhlutakjarni

Í samráði voru kynntar hugmyndir um að efla borgarhlutakjarna við Hraunbæ 102 og Ásinn í Árbæjarhverfi og efla þennan kjarna sem miðu borgarhlutans. Þessar hugmyndir mæltust mjög vel fyrir á öllum stigum samráðsins.

### Nærþjónusta

Fram kom í rýnihópum og samtölum við íbúa að nærþjónusta í hverfinu væri afar takmörkuð og bæta þyrfti úr því. Helst fannst íbúum vanta kaffihús, veitingastað og bar. Athygli vakti að fáar ábendingar komu fram um að það vantaði matvörubúð í hverfið.

## Borgargötur

Hugmyndir um að gera Streng að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáði sig var jákvæður fyrir hugmyndunum. Fram komu hugmyndir um að samfara því að gerð yrði borgargata yrðu opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt, svo það helsta sé nefnt.

## Hjólreiðar

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

## Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum. Þó komu fram hugmyndir um að vernda byggð á Rafstöðvarreitnum við Rafstöðvarveg.

## Gátlisti um vistvæna byggðar – lykilstoðir

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



## SAMFÉLAG

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

Hugmyndir grunnskólanemenda í Ártúnsholti um úrbætur í hverfinu ná fyrst og fremst til þess hvernig bæta megi skólalóð Ártúnsskóla, leiksvæði og opin svæði sunnan við Seiðakvísl. Nemendur óskuðu eftir fleiri og betri leiktækjum og betri leiksvæðum. Nokkrar hugmyndir komu fram um að bæta leiksvæði á milli Álakvíslar og Sílakvíslar.

Íbúar kalla eftir auknu framboði menningar- og félagsstarfs í hverfinu, s.s. myndlistarskóla, tónlistarskóla, ungbarnaskóla og leikskóla. Einnig vilja íbúar fá meira af bekkjum og götugöngnum á útivistarvæðum og við göngustíga og kalla eftir drykkjarfontum og leiðarvísingum í hverfinu til að nefna nokkur atriði. Kallað er eftir aukinni aðstöðu fyrir menningarstarfsemi og félagsstarf. Fram komu hugmyndir um að nota skólahúsnæði í auknum mæli undir slíka starfsemi.

Skortur á almenningssalernum kemur fram í miðasjá. Nokkrir íbúar óska eftir hundagerði í útjöðrum hverfisins en aðrir kvarta undan óþrífnaði vegna hundaskíts.

Skortur á verslun og veitingahúsum er nefndur og hafa íbúar mestan áhuga á að slík starfsemi verði byggð upp í Hyljum og á Árbæjarsafni.

Allnokkrar hugmyndir komu fram um fjölgun íbúða í hverfinu, sbr. umfjöllun að framan.



## GÆÐI BYGGÐAR

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

Við skoðun á miðasjá kom í ljós að sjöttubekkingar í Ártúnsskóla láta þennan málaflökk sig litlu varða og engir miðar eru frá þeim, hvorki um umhverfi og náttúru né byggðina í hverfinu. Íbúar hins vegar hafa miklar skoðanir á því hvernig hægt sé að auka gæði byggðarinnar. Þegar mismunandi skoðanir íbúa á nýrri hverfiseiningu við Rafstöðvarveg eru síðar frá vekur athygli að eftir standa áhyggjur íbúa vegna umferðarhávaða á því svæði og þá aðallega meðfram Vesturlandsvegi. Þar vilja íbúar láta koma upp hljóðvörnum sem skýla byggðinni.



## SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígur, almenningsamgöngur og bílastæði.

Samgöngur fá mesta athygli íbúa en um 1/3 skráðra miða tengist akandi umferð þar sem íbúar gera athugasemdir við of mikla umferð, of mikinn hraða og að það vanti bílastæði. Margir íbúar tjá sig um gangandi og hjólandi umferð þar sem skortur á góðri lýsingu og óskir um úrbætur á göngu- og hjólastígum eru áberandi. Nokkrar hugmyndir komu fram um úrbætur á aðstöðu fyrir almenningsamgöngur og þá aðallega við Streng. Hugmyndir um að betrubæta umhverfi Strengs og gera hann að borgargötu mælast almennt vel fyrir.



## VISTKERFI OG MINJAR

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

Sjöttubekkingar í hverfisskólanum hafa takmarkaðan áhuga á þessum málaflökki.

Þeir íbúar sem leggja fram hugmyndir undir þessum málaflökki beina sjónum að því að bæta þurfi trjágróður og jafnvel friðlýsa fyrirhugað byggingarsvæði við Rafstöðvarveg. Líkur má leiða að því að þetta séu sömu aðilar og eru á móti því að byggt verði á þeim reit. Aðrar hugmyndir snúa að því að auka trjágróður, snyrta inni í hverfinu og heimila matjurtaræktun á svæði suðvestan við Árbæjarsafn þar sem áður voru skólagarðar.



## ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda og betri landnýtingu.

Í þessum málaflökki komu fram flestar hugmyndir um skort á ruslatunnum í hverfinu og óskir um betri grenndarstöðvar. Einnig komu fram hugmyndir um að koma fyrir rafhleðslustöðvum við Streng.



## MANNVIRKI

Undir þennan málaflökk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Fáir íbúar tjáðu sig um slíkar aðgerðir en þeir sem það gerðu óskuðu eftir því að fá að byggja kvisti, viðbyggingar og sólskála og fá leyfi til að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir eins og fjallað hefur verið um að framan.



## NÁTTÚRUVÁ

Þessum málaflokki tilheyra atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu um að íbúar hefðu áhyggjur af náttúruvá í Ártúnsholti.

**Mynd 4.4**  
Ártúnsholt séð úr norðri.







# 5

## Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti

EFNISYFIRLIT

---

5.1 Forsendur

---

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS

---

## 5. Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti

### 5.1 Forsendur

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

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

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Ártúnsholts tekur mið af eftirfarandi forsendum:

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

Stefnan er sett fram í sjö málaflökkum og á sjö þemakortum. Málaflökkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA OG AUÐLINDIR,

MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsupphráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum.

#### **Mynd 5.1**

Vistvænna Ártúnsholt í framtíðinni.



## 5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

### SAMFÉLAG

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

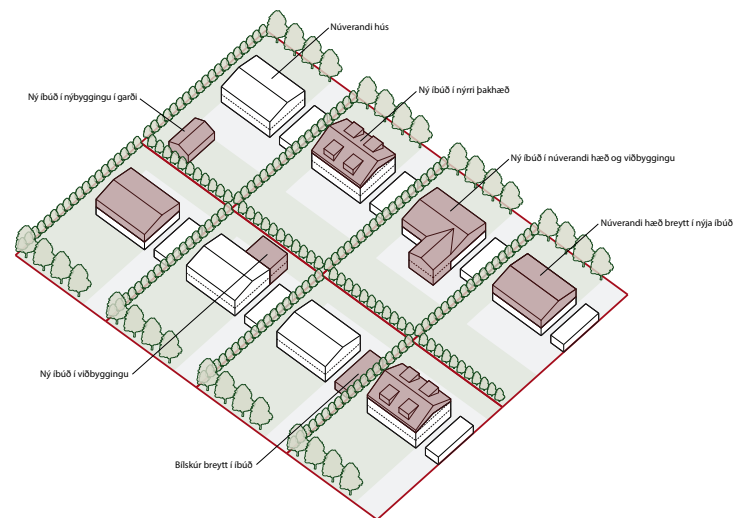
### Fjölgun íbúða

Með því að fjölga litlum og meðalstórum íbúðum gefst tækifæri til að jafna aldursdreifingu í hverfinu og veða upp á móti háu hlutfalli stórra sérbýlishúsa, sem skv. greiningu gátlista um vishæfi byggðar er yfir meðallagi í hverfinu samanborið við önnur hverfi í Reykjavík. Smærri íbúðargerðir henta vel fyrir ungar fjölskyldur með börn á grunn- eða leikskólaaldri og fjölgun þeirra mun hafa jákvæð áhrif á nýtingu grunnskóla í hverfinu. Smærri íbúðargerðir henta einnig vel fjölskyldum sem vilja selja stærri eignir og komast í minna húsnæði innan hverfisins. Fjölbreytt framboð íbúða stuðlar þannig að auknu jafnvægi í hverfinu og hefur jákvæð áhrif á nýtingu innviða eins og leikskóla og skóla og uppbyggingu nærþjónustu.

### Stefna

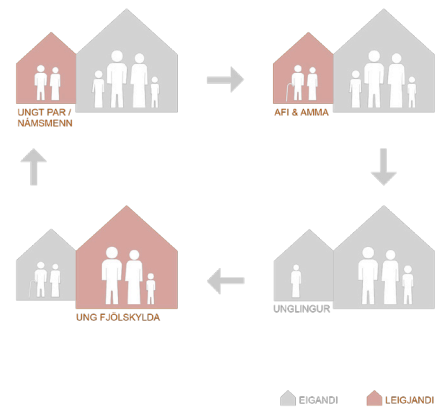
Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu en þeim gæti fjölgan um allt að 330 með eftirfarandi aðgerðum:

- Fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðabyggðar  
Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu.
- Þétting byggðar í Nethyl – Stangarhyl  
Veitt er heimild fyrir viðbyggingar og/eða ofanábyggingar fyrir atvinnustarfsemi og íbúðir innan skilmálaeiningarinnar. Heimilað verður að innrétta allt að 49 íbúðir á efri hæðum húsa innan svæðisins. Uppbygging er háð samþykki og samvinnu



Mynd 5.2

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



Mynd 5.3

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



## Samfélag

7.1

### Ártúnsholt

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 330 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð við Nethyl – Stangarhyl.
- Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
- Heimila nýbyggingar við Bleikjukvísl 3 – 9.

Nærþjónusta fyrir hverfið er í bensínstöð við Straum og við Nethyl – Stangarhyl. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.

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



Nærþjónusta  
í hverfinu



Starfsemi innan  
íbúðarbyggðar



Tímabundin starfsemi  
á borgarlandi



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur



meðlóðarhafa innan hverrar lóðar. Sjá skýringarmyndir.

- Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
- Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að komið verði þar fyrir lyftu og lóðarhönnun sé tekin til endurskoðunar. Gerð er nánanri grein fyrir þeirri heimild í skilmálaeiningum 7.1.5.
- Ný parhús við Bleikjukvísl 3–9  
Heimilað verður að reisa nýbyggingar við Bleikjukvísl, hámark 8 íbúðir í tveimur litlum fjölbýlishúsum. Sjá skýringarmyndir.

## Nærþjónusta í hverfinu

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

## Stefna

Stefnt er að því að styrkja nærþjónustu með eftirfarandi aðgerðum:

- Nærþjónusta í hverfinu skilgreind við bensínstöð við Straum og á þéttingarreitum við Nethyl og Stangarhyl. Starfsemi fest í sessi með afmörkun á skipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda. Aðkoma og aðgengi að nærþjónustu skal sett í forgang við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum við Nethyl/Stangarhyl en lögð áhersla á verslun og þjónustu við jarðhæðir.
- Tengja þjónustukjarna við göngu- og hjólastíga í hverfinu, borgargötu og hverfistorg.
- Á borgarlandi verði heimilað að gefa út leyfi fyrir tímabundna starfsemi með tímabundið leyfi, líkt og matarvagna eða söluhús.

## Starfsemi innan íbúðabyggðar

Starfsemi einyrkja á heimilum eykur mannlíf í hverfum og fjölgar atvinnutækifærum.

Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna takmarkanna, er stutt við atvinnusköpun og mannlíf í hverfum.

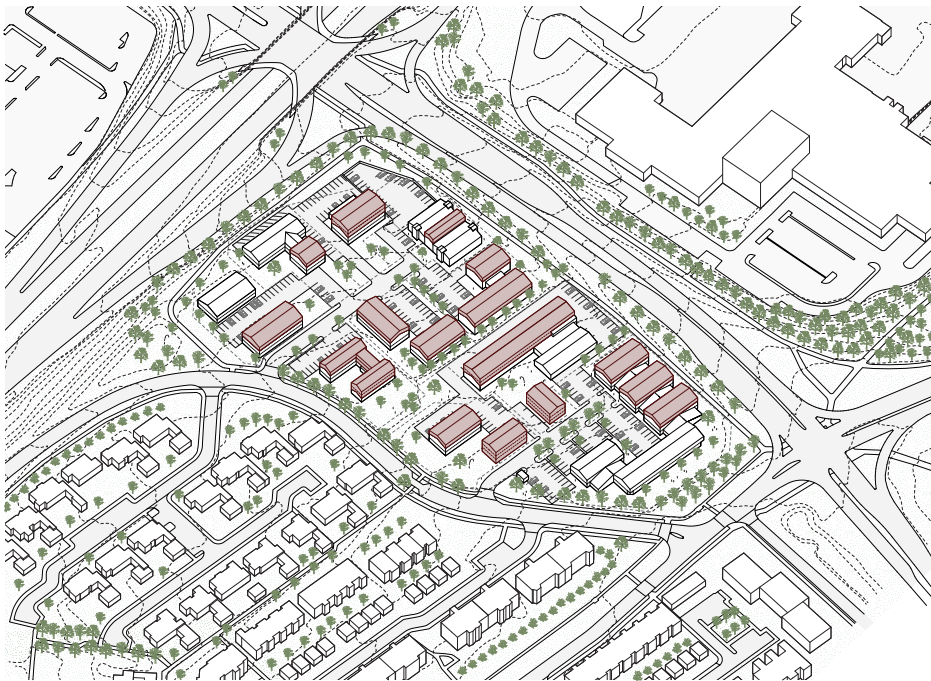
## Stefna

Stutt verður við heimastarfsemi með eftirfarandi aðgerðum:

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

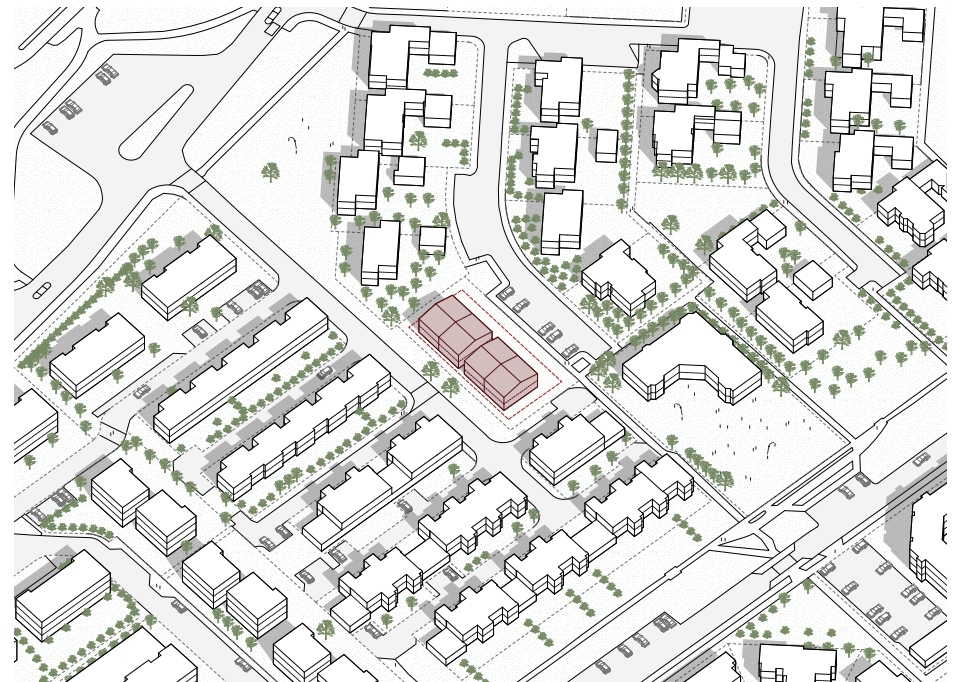






**Mynd 5.4**

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu Hylja til framtíða sem blönduð byggð, með áherslu á íbúðir á efri hæðum og verslun og þjónustu á neðri hæðum, ásamt bættri lóðarhönnun og feegrunar umhverfis.



**Mynd 5.5**

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu þéttingarreitar við Birtingakvísl fyrir 8 íbúðir.



## GÆÐI BYGGÐAR

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

### Þróun byggðar á vistvænum forsendum

#### Stefna

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

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

### Verndun byggðarmynsturs

#### Stefna

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

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

### Efling almenningsrýma

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

#### Stefna

Stefnt er að því að styrkja almenningsrými með eftirfarandi aðgerðum:

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

### Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

#### Stefna

Stefnt er að bættum hljóðvörnum með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.
- Setja inn skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurrrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.



**Mynd 5.6**

Skýringarmynd.  
Dæmi um útfærslu  
almenningsrýma.



## Gæði byggðar

7.1

### Ártúnsholt

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum sérskilmálum fyrir hverfið og með samþykki sérstakra leiðbeininga um vistvæna málaflokka sem fylgja hverfisskipulagi.

Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun sérstaks byggðamynsturs, meðal annars með því að setja hverfisvernd á samstæða húsaþyrpingu við Álakvísl, áður verkamannabústaðir.

Almenningsrými eru eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Streng ásamt markmiðum um að fegra og endurhanna götur fyrir alla ferðamáta. Gefin er heimild fyrir hljóðvörnum meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.



#### Opin svæði

- H** Hverfisgarður
- L** Leiksvæði
- D** Dvalarsvæði



#### Hverfistorg



#### Hljóðvarnir





## SAMGÖNGUR

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

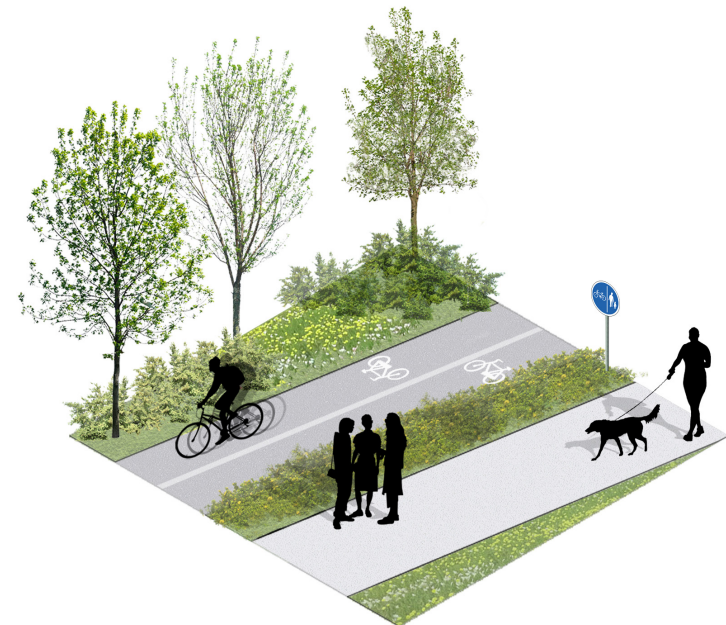
### Strengur skilgreind sem borgargata

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

### Stefna

Stefnt er að því að styrkja götuna Streng og umhverfi hennar með eftirfarandi aðgerðum:

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



**Mynd 5.7**

Skýringamynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.




## Samgöngur

### Ártúnsholt

Stefnan er að gera Streng að borgargötu með endurhönnun, fegrún og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.

Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og nýjar gönguleiðir skilgreindar um Árbæjarsafn og meðfram Vesturlandsvegi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.


Stefnt er að göngubrú yfir Ártúnshöfða og endurbótum á undirgöngum við Vesturlandsveg.

 Gönguleiðir



 Nýjar gönguleiðir



 Nýir hjólastígar

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykil stöðvar  
Almenningssamgangna



## Vistvænir samgöngumátar

### Stefna

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

- Festa í sessi lykil gönguleiðir á skipulagsuppdrátt hverfisins.
- Veitt er heimild fyrir nýjan göngustíg um Árbæjarsafn þar sem gamli Suðurlandsvegurinn lá áður. Í samráði við stjórnendur Árbæjarsafn verður stígurinn opinn um safnasvæðið. Stígurinn gegnir lykilhlutverki við að tengja Ártúnsholt við Árbæ gegnum endurbætt undirgöng undir Höfðabakka.
- Veitt er heimild fyrir göngubrú yfir Vesturlandsveg sem tengir íbúa í Ártúnsholti við verslun og þjónustu á Bíldshöfða.
- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrátt hjólréiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningsgangna við Streng.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla við Streng.

### Bílastæði

#### Stefna

- Bílastæðaviðmið verða skilgreind í skilmálum sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Stór bílastæði við Straum/Vesturlandsveg verða aflögð.



**Mynd 5.8**  
Flygildi.





## VISTKERFI OG MINJAR

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

### Stefna

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

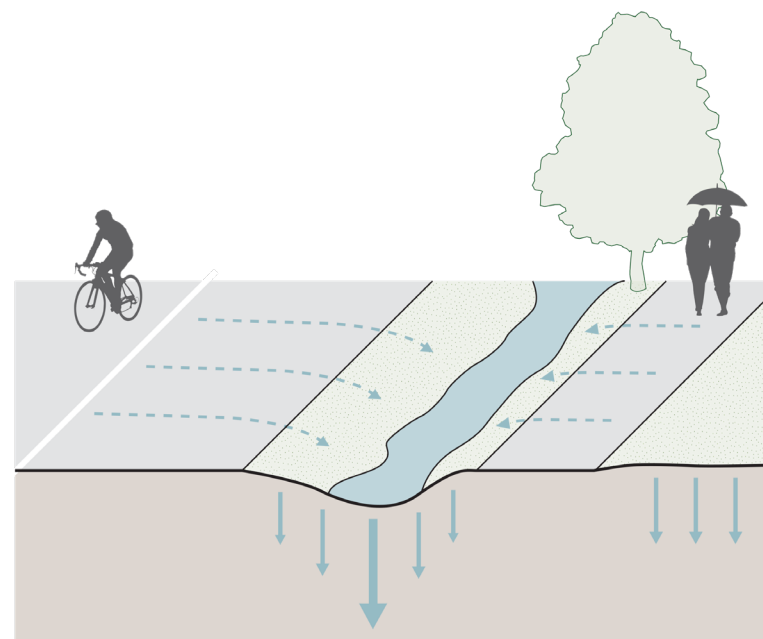
- Í öllum skilmálaeiningum koma fram skilmálar sem vernda núverandi gróður og tré fyrir örökstuddu raski.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um frágang lóða.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Í byggð sem liggur næst Elliðaárdal koma fram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

### Meðhöndlun ofanvatns

#### Stefna

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

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



**Mynd 5.9**

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.





## Vistkerfi og minjar

### Ártúnsholt

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir órökstuddu raski.

Sérstakar náttúruminjar í Árbæjarsafni eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Náttúrusérkenni





## ORKA OG AUÐLINDIR

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

### Stefna

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

- Staðsetja grenndarstöð miðlægt í hverfinu og festa hana í sessi á hverfisskipulagsupprætti og í skilmálum.
- Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddi raski og stuðlar að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu.
- Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG



**Mynd 5.10**

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



**Mynd 5.11**

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.



## Orka og Auðlindir

7.1

### Ártúnsholt

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun.

Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

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



### Grenndarstöðvar



### Hleðslustæði



### Deilibílar



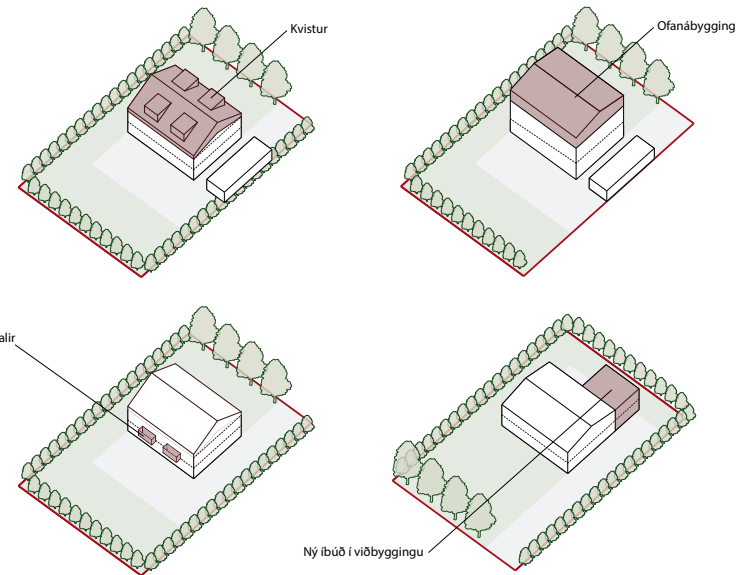
## MANNVIRKI

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

### Stefna

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

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



**Mynd 5.12**  
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.





## Mannvirki

7.1

### Ártúnsholt

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

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

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



### Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar





## NÁTTÚRUVÁ

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

### Náttúruvá

Hætta vegna náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, til að hlífa fólki og byggingum.

Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og úrkoma valdi skaða, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem verndar núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt.
- Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu fyrir ORKU OG AUÐLINDIR.





## Náttúruvá

7.1

### Ártúnsholt

Stefnt er að því að styrkja mótvægisáðgerðir gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Ofanvat verður meðhöndlað með náttúrulegum aðferðum eftir því sem á við og rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisáðgerða.



### Tré og gróður

Mótvægisáðgerðir vegna náttúruvá







# 6

## Umhverfismat Ártúnsholts

EFNISYFIRLIT

---

6.1 Almenn

---

6.2 Inngangur

---

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

---

6.4 Helstu umhverfisáhrif

---

## 6. Umhverfismat Ártúnsholts

### 6.1 Almenn

Ártúnsholt er eitt fjögurra hverfa í borgarhluta 7, Árbæ. Um er að ræða vestasta hluta borgarhlutans sem afmarkast af Höfðabakka til austurs, Vesturlandsvegi til norðurs og gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals til suðurs og vesturs. Landi hallar til suðurs og vesturs að Elliðaárdal og Ártúnsbrekku.

Uppbygging í Ártúnsholti hófst upp úr 1980. Um er að ræða lágreista byggð, eins til tveggja hæða sérbýlishús og allt að þriggja hæða fjölbýlishús. Við Rafstöðvarveg er byggð frá fyrri tíð sem reis í tengslum við orkuframleiðslu í Elliðaánum. Allt hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í hverfinu eru skilgreindar þrettán skilmálaeiningar, 7.1.1–7.1.14. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t. d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálatöflum. Með markvissum ákvæðum í skilmálatöflum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingaleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.

**Mynd 6.1**  
Ártúnsholt afmarkað á loftmynd.



## 6.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

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

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

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

Hverfisskipulag Ártúnsholts mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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

## 6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

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



### SAMFÉLAG

#### Fjölgun íbúða, einkum lítilla og meðalstórra

Markmiðið er að fjölga íbúum, m.a. til þess að skapa grundvöll fyrir nærþjónustu innan hverfisins. Þéttleiki byggðar og íbúafjöldi er undir lágmarki skv. mati á visthæfi byggðar. Markmiðið er einnig að jafna aldursdreifingu þar sem hlutfall stórra íbúða í fjölbýli og sérbýlishúsum er mjög hátt og aldurshóparnir 35–66 ára fjölmennir, þ. e. 47% miðað við 38% í borgarhlutanum í heild.

#### Blönduð landnotkun, þ.á m. nærþjónusta á miðsvæði, Nethylur–Stangarhylur

Markmiðið er að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að nærþjónustu í ásættanlegri fjarlægð frá heimili.

#### Bættar tengingar við Árbæjarhverfið og borgarhlutakjarnann í Árbæ og önnur aðlæg hverfi

Markmiðið er að bæta félagslegt öryggi með því m.a. að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu í aðlægum hverfum.

#### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

##### Þétting byggðar á miðsvæði, Nethylur–Stangarhylur

Í skilmálaeiningu 7.1.9, Nethylur–Stangarhylur, á miðsvæði við gatnamót Vesturlandsvegur og Höfðabakka, gerir áætlunin ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðarmynstri. Ráðgert er að þetta byggðina, hækka byggingar og stækka. Stefnt er að blandaðri byggð með þjónustuhúsnæði af ýmsu tagi ásamt skrifstofum og íbúðum á efri hæðum. Fjölgun íbúða verður á löngum tíma og með hægfara þróun. Svæðið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi

höfuðborgarsvæðisins og skipulagið gerir ráð fyrir að göngu- og hjólaleiðir verði bættar.

### 1 Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum

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

### 2 Birtingakvísl 3–9 (óbyggt svæði)

Skilgreind er byggingarlóð á óbyggðu svæði við Birtingakvísl. Heimilað verður að byggja tvö tveggja hæða parhús með samtals 8 íbúðum á lóðinni.

### 3 Skilgreind eru ný eða endurbætt göng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn

Undirgöngin tengja Ártúnsholt og Árbæ. Núverandi göng og aðkoma að þeim er óaðlaðandi og þröng með tilliti til þess að þetta er meginleið gangandi og hjólandi á milli hverfanna. Undirgöngin tengjast einnig biðstöðvum almenningsvagna á Höfðabakka.

### 4 Skilgreind eru göng undir Höfðabakka nálægt gatnamótum Vesturlandsvegur og Höfðabakka, en svæðið austan Höfðabakka er reyndar utan afmörkunar hverfisskipulags

Núverandi stígakerfi býður ekki upp á tengingu á milli Ártúnsholts og atvinnusvæðisins sem kennt er við Hálsa nema uppi á hæðinni við Bæjarháls. Undirgöng á þessum stað falla vel að landinu og þetta stíganetið sem er mjög gisið á þessum slóðum.

### 5 Skilgreind er göngubrú úr hverfinu yfir Vesturlandsveg

Brú yfir Vesturlandsveg auðveldar íbúum Ártúnsholts aðgengi að núverandi og fyrirhugaðri byggð norðan vegarins, þ.á m. verslun og þjónustu, en bætir einnig tengingar biðstöðva strætó sem eru við Vesturlandsveg.



## GÆÐI BYGGÐAR

### Þróun byggðar, byggðarmynstur, almenningsrými, hávaðavarnir og skjólmyndun

- Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga. Byggðarmynstrið verði styrkt, almenningsrýmið eftt og tillit tekið til staðarandans í hverfinu. Markmiðið er jafnframt að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.
- Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar útbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.
- Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.
- Markmiðið er að auðvelda og hvetja til flokkunar heimilisúrgangs.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

### 1 Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru opin svæði, þ.á m. hverfisgarður í syðri hluta hverfisins og torg og dvalarsvæði við Streng sem gerður er að borgargötu. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Umhverfi götunnar verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum.

### 2 Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofnbrautum, Vesturlandsvegi og Höfðabakka. Í hverfisskipulaginu eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautunum. Um er að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið.

### 3 Breytingar á byggingarreitum

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar einnar hæðar útbyggingar. Byggingarreitur fyrir lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla og grunnskóla.

### 4 Stærri sorpskýli við íbúðarhús

Heimiluð eru stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði til þess að auðvelda flokkun heimilisúrgangs.



## SAMGÖNGUR

### Bættar almenningssamgöngur

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

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

Markmiðið er að gera göngur og hjólreiðar öruggari og meira aðlaðandi.

### Bílastæði

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

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

### 1 Aukin þjónustugæði almenningssamgangna

Gert er ráð fyrir aukinni tíðni almenningssamgangna og lengri þjónustutíma.

### 2 Göngu- og hjólastígar

Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Gert er ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þétta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Það verði meðal annars gert með nýjum göngustíg um Árbæjarsafn, að hluta til þar sem gamli Suðurlandsvegurinn lá áður og er enn sýnilegur.

### 3 Bættar stígatengingar við aðliggjandi hverfi

Gert er ráð fyrir lagfæringum á núverandi undirgöngum milli Árbæjar og Ártúnsholts en einnig nýjum undirgöngum að atvinnusvæðinu sem kennt er við Hálsa ásamt nýrri göngubrú yfir Vesturlandsveg. Brúnni er ætlað að tengja hverfið við verslunarkjarna við Bíldshöfða og nýju byggðina á höfðanum.

### 4 Bílastæði

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæði á íbúð. Bílastæði fyrir stóra bíla við Straum verða aflögð, sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötu á Streng.



## VISTKERFI OG MINJAR

### Vistkerfi

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

### Meðhöndlun ofanvatns

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

### Náttúruminjar

Verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis tryggð með afmörkun á skipulagsupprætti.

### Tenging við menningar- og fornminjar

Markmiðið er að bæta aðgengi íbúa hverfisins að menningar- og fornminjum í hverfinu.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

### 1 Vistkerfið

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

### 2 Meðhöndlun ofanvatns

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

### 3 Matjurtarækt

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

### 4 Verndun náttúruminja

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annari landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsupprætti.

### 5 Árbæjarsafn og gamla rafstöðin

Tengsl Árbæjarsafns við hverfið verði bætt, m.a. með því að opna safnið á fleiri stöðum og leggja nýja stíga á safnsvæðinu. Gamli Suðurlandsvegurinn verði gerður sýnilegur að hluta á safnsvæðinu. Einnig er áhugavert að tengja Árbæjarsafn gömlu rafstöðinni og byggðinni við Rafstöðvarveg með svonefndum minjaási, en rafstöðin er reyndar utan skipulagssvæðisins.

### 6 Vernd ásýndar

Stefnt er að því að byggðin við Rafstöðvarveg njóti byggðarverndar en hún er aðeins að hluta til innan skipulagssvæðis.



## ORKA OG AUÐLINDIR

### Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri landnýting

- Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.
- Stefnt er að bættri aðstöðu og þjónustu við flokkun og skil endurvinnsluefna.
- Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.
- Stefnt er að betri landnýtingu.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

### Vistvænnir orkugjafar

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

### 1 Aukin flokkun á úrgangi

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluefnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnsluefnum er gert ráð fyrir að grenndarstöð sem í dag er við Straum verði færð að Streng. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

### 2 Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu.

### 3 Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á lóð Birtingakvísar 3–9, í Hyljunum og á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg.

### Mynd 6.2

Ártúnsholt séð úr suðri.





## 6.4 Helstu umhverfisáhrif

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

Uppbygging við Rafstöðvarveg og í Hyljum með breytttri landnotkun. Ásamt því að heimila að stórum sérbýlishúsum sé skipt upp í tvær íbúðir, stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið fyrir skólustarf. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki er víst að það náist.

Gert er ráð fyrir töluvert betri nýtingu og þéttari byggð í Hyljunum en nú er. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó að gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna gegn aukinni umferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Hvort og hvernig útsýni nágranna skerðist er háð útfærslu byggðarinnar. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar.

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

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Strengs og næsta nágrennis sem borgargötu gerir hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamata, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess að nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar og umhverfis.

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

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

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

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

Nýrri göngubrú yfir Vesturlandsveg er ætlað að auðvelda íbúum Ártúnsholts aðgengi að núverandi og fyrirhugaðri byggð norðan vegarins, þar á meðal verslun og þjónustu. Eins mun hún bæta aðgengi þeirra sem munu búa norðan Vesturlandsvegar í framtíðinni að Elliðaárdalnum og Árbæjarsafni. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, samgöngur og gæði byggðar.

Ný undirgöng undir Höfðabakka nálægt gatnamótum Vesturlandsvegar og Höfðabakka auðvelda tengsl hverfisins við atvinnusvæðið austan Höfðabakka. Þau bæta umferðaröryggi og þetta net göngu- og hjólastíga sem er gisið á þessum slóðum. Eina tengingin í dag fyrir gangandi eða hjólandi inn á atvinnusvæði, ef komið er úr vestri, er um gatnamót Bæjarháls og Höfðabakka. Áhrifin eru

### Mynd 6.3

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

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum og á óbyggðar lóðir	+	0	+/0				
Uppbygging og breytt landnotkun Hyljum	+	0	+/0			0	
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+		0			0	
Borgargata, bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Hljóðvarnir, leiðbeinandi staðsetning	+		+/0				
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda	+	+					
Lagfærð undirgöng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn	+	+	+				
Ný göngubrú yfir Vesturlandsveg	+	+	+/0				
Ný undirgöng undir Höfðabakka við Vesturlandsveg	+	+	+/0				
Bættar stígtengingar	+	+	+				
Bætt aðgengi Árbæjarsafni og tengsl við gömlu rafstöð	+		+	+/-			
Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð		0/+	+/-		+		
Byggðin við Rafstöðvarveg njóti byggðarverndar			+	+			
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt	+		+	+			
Verndun sérstæðra jarðminja og vistgerða			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d.hleðslustöðvar fyrir bíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri				+	+		
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	0		+		

Því metin jákvæð á samfélag og samgöngur en áhrifin á gæði byggðar óljós og háð útfærslu.

Bæði ný göngubrú yfir á höfðann og undirgöng að Hálsahverfi eru dæmi um nýjar stígatengingar en til viðbótar er einnig gert ráð fyrir stígatengingu meðfram og/ eða gegnum Árbæjarsafn þar sem ekki er hægt komast í dag. Aðgerðir sem þessar þetta stíganetið svo vegalengdir fyrir gangandi og hjólandi verða styttri. Áhrif bættra stígatenginga eru því metin jákvæð bæði á samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Árbæjarsafn er innan hverfisins en afgirt. Bættar göngutengingar við safnið bæði frá Elliðaárdal og byggðinni í Ártúnsholti bætir aðgengi að minjunum. Gæta þarf samt að því að aukið aðgengi raski þeim ekki. Áhrifin eru metin jákvæð á gæði byggðar og samfélag en óljósari á minjar.

Bætt aðstaða við skil á endurvinnsluefnum á lóðum fjölbýlishúsa í stað núverandi aðstöðu innanhúss mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum. Það mun auka magn úrgangs sem ratar til endurvinnslu og endurnýtingar. Aukin þjónusta við heimili, fyrirtæki og stofnanir við móttöku á endurvinnsluefnum mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir er því metin jákvæð en samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Áhrifin af því að núverandi byggð við Rafstöðvarveg njóti byggðarverndar eru metin jákvæð á minjar.

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

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

#### **Mynd 6.4**

Ártúnsholt séð úr suðri.





MIG LANGAR SVO AÐ PLANTA  
TRJÁM HÉRNA. EG SE FYRIR  
MER HEILAN ÆVINTÝRASKÓG.

# 7

## Skilgreiningar og lykilhugtök

## 7. Skilgreiningar og lykilhugtök

### ALMENNINGSRÝMI

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

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

### AÐALGATA

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi. Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Rétt er að taka fram að í vissum tilvikum getur sama gata verið bæði aðal- og borgargata.

### AÐALSKIPULAG

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar að mótun borgarinnar til langs tíma. Aðalskipulagið er mikilvægt stjórnæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og vistvæn. Mikilvægur þáttur er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Sjálfbær lausn sem gengur út á að koma yfirborðsvatni (regni og snjó) af ógegndræpum flötum, s.s. byggingum, götum og bílastæðum yfir á gegndræpa fleti og niður í gegnum jarðveg í stað þess að leiða það út í fráveitukerfi. Við það viðhelst heilbrigðari vatnsbúskapur og líffræðilegur fjölbreytileiki eykst.

### BORGARBÚSKAPUR

Ræktun á matvælum í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi. Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að vera með borgarbúskap á lóðum og nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtaækt. Heimild til matjurtaæktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.



## BORGARGATA

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við þær skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta. Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

## BORGARHLUTAKJARNAR

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði. Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

## BORGARHLUTI

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta. Hverjum borgarhluta er skipt upp í hverfi með sérstakt hverfisskipulag þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar úrlausnir fyrir hverfið í heild sinni.

## BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsupprætti og á mæliblöðum. Allir meginhlutar bygginga skulu standa innan byggingarreits. Byggingarreitir/ byggingarlínur tákna ystu mörk bygginga og lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum. Þar sem sýnd er bundin byggingarlína skal veggflötur eða horn byggingar standa í þeim hluta reitsins. Byggingarreitir sýna þau svæði sem mögulegar viðbyggingar, nýbyggingar eða stakstæðar byggingar (t.d. skúrar, skálar eða geymslur) eru heimilaðar. Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

## BYGGÐARMYNSTUR

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar. Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þéttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

## DVALARRÝMI

Þau rými íbúðarinnar sem búast má við að fólk dvelji mest í, s.s. eldhús, stofa/ borðstofa, alrymi og svefnherbergi.

## EIGNARHALD

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð. Sérbýlishús: Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. [1] Fjöleignarhús: Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [1]

## FJÖLEIGNARHÚS

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið: Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu. Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota. Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

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

## GEGNDRÆPI

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur. Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, mól og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verið gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

## GUSTLOKUN

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa. Gustlokun skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni.

## HAGSMUNAAÐILAR

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

## HEIMILAÐ BYGGINGARMAGN

Heimilað byggingarmagn er annaðhvort sett fram sem hámarksfjöldi fermetra eða hámarksnýtingarhlutfall, stundum hvort tveggja.

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

## HEIMILD

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tillkall. Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

## HVERFI

Afmarkað svæði innan borgarhluta, en hverjum borgarhluta er skipt í 3–4 hverfi. Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

## HVERFISKJARNI

Svæði innan hverfis fyrir blandaða sterfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á eftir hæðum í hverfiskjarna. Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningsgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði eða verslun og þjónusta. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem verslun og þjónusta (VP) eða miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

## HVERFISSKIPULAG

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

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi. Yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi. Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

## HVERFISVERND

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um vernd á sérkennum eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

## HÆÐARBLAÐ

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

## HÚSAGERÐIR

Einbýlishús, parhús, raðhús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsaagerða. Einbýlishús: Íbúðarhús með einni íbúð. Parhús: Sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum. Raðhús: Sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju. Hús með blandaða starfsemi Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða aðra atvinnustarfsemi. Fjölbýlishús: Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými. [1]

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

## INNVIÐIR

Innviðir borgarinnar eru fjölþættir. Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

## ÍBÚÐIR

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er fjallað um aukaíbúðir annars vegar og séríbúðir hins vegar. Aukaíbúð Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aðalíbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Séríbúð Aðskilið eignarhald frá aðalíbúð og heimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Smáíbúð Litar íbúðir sem eru 40 m<sup>2</sup> eða minni með inngangsrými, svefnrými, dvalarrými (stofu), eldhúsaðstöðu, baði og geymsluskáp, sjá gæðakröfur í leiðbeiningum um fjölgun íbúða.

## LANDNOTKUN

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

## LEIÐBEININGAR

Ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGSINS. Leiðbeiningum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

## LIFANDI GÖTUHLIÐAR Á JARÐHÆÐUM

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum. Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

## LJÓSVIST

Ljósivist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi. Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu.

Vel hönnuð ljósivist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósivist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

## LJÓSVISTARSKIPULAG

Skipulag sem segir til um hvernig ljósivist skuli háttað innan hverfa og tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

## LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa. Við mótun á tillögum á hverfisskipulagi og skilmálum er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## LÝÐHEILSA

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

## MEDHÖNDLUN ÚRGANGS

Málaflokkur þar sem fjallað er um meðhöndlun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum í ákveðnu hverfi. Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil á endurvinnsluefnum innan hverfisins.

## MÆLIBLAÐ

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

## NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

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

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

## OPIN SVÆÐI

Opin svæði í þéttbýli eru óbyggð svæði ætluð til útivistar og tómsstunda fyrir borgarbúa og aðra gesti. Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar.

Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

## RÝNIHÓPUR

Hópur sem myndaður var í hverjum borgarhluta til að ræða fyrir fram ákveðin málefni undir stjórn Gallup.

Hópum var skipt í þrjá aldurshópa og í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

## SAMRÁÐ

Skilgreint vinnuferli þar sem haft er samráð og leitað álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila á öllum stigum vinnunnar við hverfisskipulagið. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

## SJÁLFBÆR HVERFI

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð. Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni inn á við og út á við.

## SKAPANDI SAMRÁÐ

Samráð þar sem nemendur í öllum grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa líkan (módel) af sínum borgarhluta og segja álit sitt á útbótum og breytingum í sínu hverfi. Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim fannst skipta máli. Niðurstöður frá skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðir í vinnu við hverfisskipulag.

## SKILMÁLAEINING

Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/ eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

## SKILYRÐI

Orðið skilyrði er notað í skipulagsáætlunum til að lýsa hvað sé óheimilt eða til að lýsa takmörkun heimildar.

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

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

## SKIPULAGSÁKVÆÐI

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

## STAFRÆNT SKIPULAG

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

## VEITINGA- OG GISTISTAÐIR

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir heimildum.

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

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

## VERKLÝSING

Verklýsing hverfisskipulags (skipulags- og matslýsing) er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag þar sem gerð er grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni.

Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

## VISTVÆN BYGGÐ – LYKILÁHERSLUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar. Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM OG MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ. Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueflandi.

## YFIRFÆRSLA SKIPULAGSHEIMILDA

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

## ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands sem m.a. er lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.







# 8

## Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

EFNISYFIRLIT

---

8.1 Deiliskipulag fyrir Ártúnsholt frá 1982 ásamt skilmálum

---

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

---

8.3 Eldri byggingarreitir í Ártúnsholti

---

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

### 8.1 Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar (mynd 8.1). Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og síðan birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

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

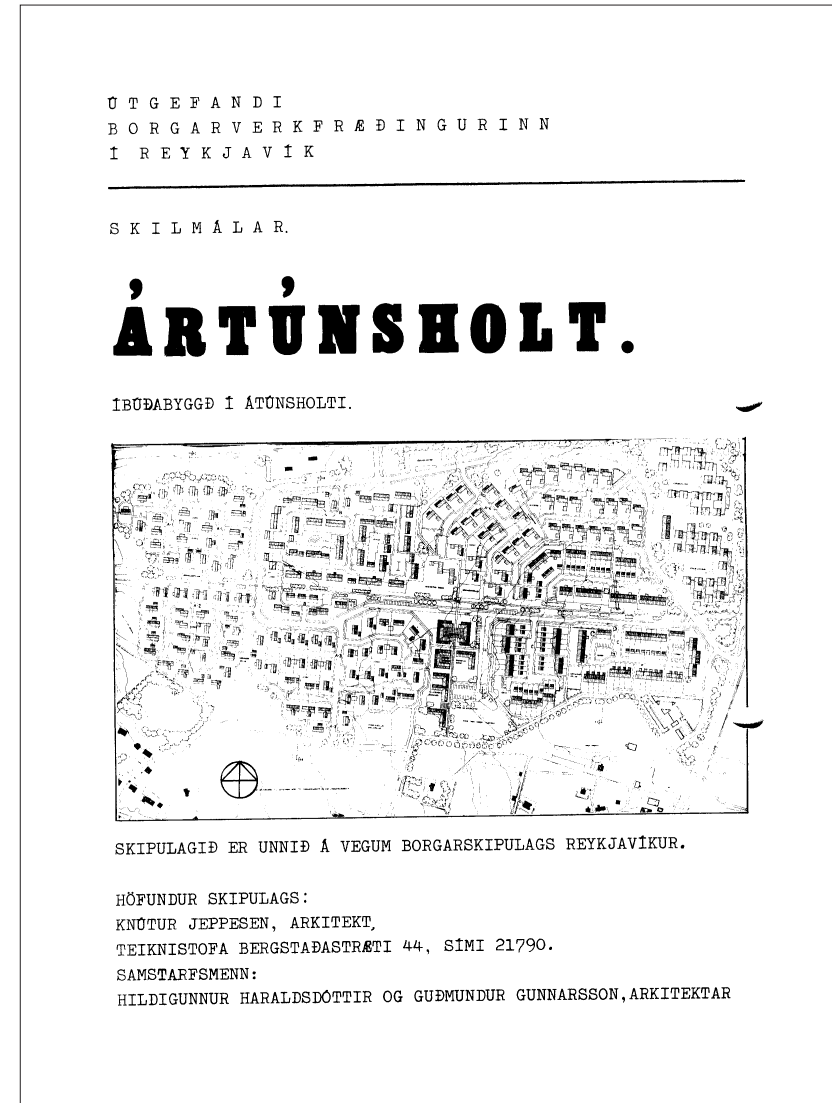
Nýting byggingarheimilda sem kveðið er á um í hverfisskipulagi er skilyrt við að úrfærsla sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

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

Ártúnsholt		3.12.1982
	Árbæjarsafn, bílastæði	16.5.2008
	Árkvörn 2	13.8.1991
	Árkvörn 2	17.11.1992
	Árkvörn 6	8.11.2006
	Birtingakvísl 11-13	3.5.1988
	Birtingakvísl 62-68	2.7.1996
	Birtingakvísl bílastæði	2.7.1991
	Bleikjukvísl 10	6.6.1989
	Bleikjukvísl 10	24.8.2004
	Bleikjukvísl 17	21.3.1989
	Bröndukvísl bílastæði	17.9.2008
	Bröndukvísl 18	4.6.2010
	Fiskakvísl 2-8	26.5.1987
	Fiskakvísl 18-24	21.6.1988
	Nethylur 1	9.11.2005
	Nethylur 2	12.3.2008
	Nethylur 3	24.11.2004
	Reyðarkvísl 2	23.7.1991
	Seiðakvísl 34	28.11.2007
	Seiðakvísl 43	10.7.2009
	Silungakvísl 5-7	4.6.1996
	Silungakvísl 15	28.5.1991
	Silungakvísl 17-31	4.7.1989
	Stangarhylur 1, vararafstöð	3.11.1998
	Stangarhylur 1	14.11.1995
	Stangarhylur 1	12.5.1992
	Stangarhylur 1a	20.4.1993
	Stangarhylur 2	13.8.1996
	Stangarhylur 3 og 3a	24.5.1994
	Stangarhylur 7	11.2.1997
	Straumur 9	9.5.2007
	Urriðakvísl 17	11.8.2005
	Urriðakvísl 18	14.7.1987
	Urriðakvísl 26	15.6.1999

**Mynd 8.1**

Listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi Ártúnsholts frá 1982.

**Mynd 8.2**

Skjámynd af skilmálahefti fyrir Ártúnsholt samþykkt 3.12.1982.



Mynd 8.3

Heildarskipulag Ártúnsholts samþykkt 3.12.1982.



BLEIKUVÍSI

LEIKSVIÐI

BRUNNARVÍSI

STANGARHYLLUR

STANGARVÍSI

NETHYLLUR

FISKAKVISL

VISTUN  
2145 m<sup>2</sup>

GRENNÐARVÖLLUR

VERSLUN 918 m<sup>2</sup>

DAGVISTUN  
LÓÐ 3519 m<sup>2</sup>  
HÚS 468 m<sup>2</sup>

24 B.S.T.

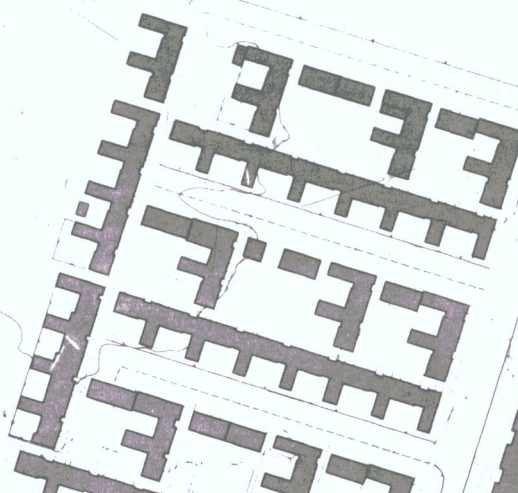
SKÓLA LÓÐ  
11 223 m<sup>2</sup>

REYDARKVISL

GRENNÐARVÖLLUR

LAXAKVISL

ÁRÞK. JARÐAFN



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

---

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

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en heimildir deiliskipulags Ártúnsholts frá 1982 eða síðari breytingar kveða á um gilda ónýttar byggingarheimildir áfram auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulaginu.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982 með síðari breytingum kveður á um gilda aftur á móti samþykktir aðaluppdrættir.

## 7.1.1

Skilmálaeining	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 2	691	691	234	1	Íbúðarhúsaloð	0,33	Á ekki við	Hústegundin innan skilmálaeiningarinnar eru með eða án útbyggingu. Húsin eru ein hæð og ris, eða ein hæð og portbyggð.  <b>Með útbyggingu:</b>	
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 4	727	727	225	1	Íbúðarhúsaloð	0,3	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 6	677	678	250	1	Íbúðarhúsaloð	0,36	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 8	687	687	220	1	Íbúðarhúsaloð	0,32	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 10	690	690	240	1	Íbúðarhúsaloð	0,34	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 12	687	687	224	1	Íbúðarhúsaloð	0,32	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 14	662	662	243	1	Íbúðarhúsaloð	0,36	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 16	633	633	283	1	Íbúðarhúsaloð	0,44	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 18	646	646	466	1	Íbúðarhúsaloð	0,72	Á ekki við		
									Grunnflötur húss (12 x 8)	96
									Útbygging	12
									Samtals grunnflötur aðalbyggingar	108
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 20	654	654	336	1	Íbúðarhúsaloð	0,51	Á ekki við	Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbyggð)	216
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 22	633	634	345	1	Íbúðarhúsaloð	0,54	Á ekki við	Bílskúr	31,5
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 24	635	636	236	1	Íbúðarhúsaloð	0,37	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn lóðar með útbyggingu	247,5
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 26	652	618	215	1	Íbúðarhúsaloð	0,32	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 9	630	630	322	1	Íbúðarhúsaloð	0,51	Á ekki við	<b>Án útbyggingar</b>	
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 11	628	628	220	1	Íbúðarhúsaloð	0,35	Á ekki við	Grunnflötur húss (14 x 8)	112
									Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbyggð)	224
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 13	639	640	234	1	Íbúðarhúsaloð	0,36	Á ekki við	Bílskúr	31,5
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 15	628	628	238	1	Íbúðarhúsaloð	0,37	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn lóðar án útbyggingar	255,5
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 17	738	738	287	1	Íbúðarhúsaloð	0,38	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 19	639	640	221	1	Íbúðarhúsaloð	0,34	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 21	628	628	227	1	Íbúðarhúsaloð	0,36	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 23	630	630	217	1	Íbúðarhúsaloð	0,34	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 25	624	624	217	1	Íbúðarhúsaloð	0,34	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 1	707	708	227	1	Íbúðarhúsaloð	0,32	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 3	697	697	252	1	Íbúðarhúsaloð	0,36	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 5	703	703	272	1	Íbúðarhúsaloð	0,38	Á ekki við		
7.1.1.1.ÍB	Urriðakvísl 7	623	623	266	1	Íbúðarhúsaloð	0,42	Á ekki við		

7.1.2

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag
7.1.2.ÍB	110790	Silungakvísl 21	626	627	367	2	Íbúðarhúsalóð	0,58	Á ekki við	Silungakvísl 2, 4, 6, 8, 10
7.1.2.ÍB	110798	Silungakvísl 3	653	654	192	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	Á ekki við	Tvær hæðir m2
7.1.2.ÍB	110781	Silungakvísl 18	769	769	295	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við	Grunnflötur húss (12x8) 96
7.1.2.ÍB	110782	Silungakvísl 2	918	918	281	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	Á ekki við	Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð 192
7.1.2.ÍB	110779	Silungakvísl 14	814	814	310	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við	Minni bygging austan aðalbyggingar (5x12)* 60
7.1.2.ÍB	110799	Silungakvísl 5	681	682	205	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn** 252
7.1.2.ÍB	110800	Silungakvísl 7	764	764	352	1	Íbúðarhúsalóð	0,46	Á ekki við	*Heimilt að byggja tengbyggingu milli aðalbyggingar og minni byggingar, hámark breidd 3m að utanmáli. **Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.
7.1.2.ÍB	110784	Silungakvísl 6	864	864	561	1	Íbúðarhúsalóð	0,64	Á ekki við	
7.1.2.ÍB	110788	Silungakvísl 17	658	658	331	1	Íbúðarhúsalóð	0,5	Á ekki við	
7.1.2.ÍB	110801	Silungakvísl 9	648	648	252	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við	
7.1.2.ÍB	110791	Silungakvísl 23	665	665	339	1	Íbúðarhúsalóð	0,5	Á ekki við	Silungakvísl 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31
7.1.2.ÍB	110780	Silungakvísl 16	814	814	336	1	Íbúðarhúsalóð	0,41	Á ekki við	Tvær hæðir m2
7.1.2.ÍB	110794	Silungakvísl 29	640	640	257	1	Íbúðarhúsalóð	0,4	Á ekki við	Grunnflötur húss (12x8) 96
7.1.2.ÍB	110787	Silungakvísl 15	772	694	265	1	Íbúðarhúsalóð	0,34	Á ekki við	Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð 192
7.1.2.ÍB	110777	Silungakvísl 10	904	904	335	1	Íbúðarhúsalóð	0,37	Á ekki við	Bílskúr (4,2*7,5) 31,5
7.1.2.ÍB	110792	Silungakvísl 25	638	638	362	1	Íbúðarhúsalóð	0,56	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn* 223,5
7.1.2.ÍB	110797	Silungakvísl 1	691	691	269	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við	*Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.
7.1.2.ÍB	110783	Silungakvísl 4	864	864	288	1	Íbúðarhúsalóð	0,33	Á ekki við	
7.1.2.ÍB	110795	Silungakvísl 31	640	640	284	1	Íbúðarhúsalóð	0,44	Á ekki við	Silungakvísl 1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 33
7.1.2.ÍB	110796	Silungakvísl 33	692	692	292	1	Íbúðarhúsalóð	0,42	Á ekki við	Ein hæð m2
7.1.2.ÍB	110789	Silungakvísl 19	628	629	352	2	Íbúðarhúsalóð	0,56	Á ekki við	Grunnflötur húss 150
7.1.2.ÍB	110786	Silungakvísl 13	700	700	195	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	Á ekki við	Bílskúr (4,2*7,5) 31,5
7.1.2.ÍB	110785	Silungakvísl 8	856	856	340	1	Íbúðarhúsalóð	0,39	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn* 181,5
7.1.2.ÍB	110793	Silungakvísl 27	640	640	258	1	Íbúðarhúsalóð	0,4	Á ekki við	*Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.
7.1.2.ÍB	110802	Silungakvísl 11	777	777	291	1	Íbúðarhúsalóð	0,37	Á ekki við	
7.1.2.ÍB	110778	Silungakvísl 12	736	736	399	1	Íbúðarhúsalóð	0,54	Á ekki við	



## 7.1.3

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag
7.1.3.ÍB	110817	Seiðakvísl 17	693	694	241	1	Íbúðarhúsalóð	0,34	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110831	Seiðakvísl 27	613	613	240	1	Íbúðarhúsalóð	0,39	Á ekki við		Seiðakvísl 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43
7.1.3.ÍB	110830	Seiðakvísl 25	667	667	267	2	Íbúðarhúsalóð	0,4	Á ekki við		Seiðakvísl 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 30, 32, 34, 36, 38
7.1.3.ÍB	110835	Seiðakvísl 35	720	720	189	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	Á ekki við		Ein hæð m2
7.1.3.ÍB	110834	Seiðakvísl 33	748	748	236	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	Á ekki við		Grunnflötur húss
7.1.3.ÍB	110822	Seiðakvísl 18	588	588	222	1	Íbúðarhúsalóð	0,37	Á ekki við		Bílskúr (4,2*7,5) 150
7.1.3.ÍB	110813	Seiðakvísl 9	732	732	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	Á ekki við		Hámarks byggingarmagn* 181,5
7.1.3.ÍB	110805	Seiðakvísl 6	630	630	188	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	Á ekki við		*Kjallari heimilaður þar sem landhelli og aðstæður leyfa.
7.1.3.ÍB	110803	Seiðakvísl 2	686	630	211	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110824	Seiðakvísl 22	588	588	228	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við		Seiðakvísl 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
7.1.3.ÍB	110826	Seiðakvísl 26	638	639	251	1	Íbúðarhúsalóð	0,39	Á ekki við		Seiðakvísl 18, 20, 22, 24, 26, 28
7.1.3.ÍB	110839	Seiðakvísl 43	707	708	185	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	Á ekki við	Seiðakvísl 43, heimild fyrir 11m2 gróðurhúsi, felld úr gildi þar sem almennar heimildir hverfisskipulags ná utan um þessa heimild.	Tvær hæðir m2
7.1.3.ÍB	110809	Seiðakvísl 1	768	768	226	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	Á ekki við		Grunnflötur húss (12x8) 96
7.1.3.ÍB	110812	Seiðakvísl 7	777	778	303	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við		Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. 192
7.1.3.ÍB	110804	Seiðakvísl 4	630	630	199	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	Á ekki við		Bílskúr (4,2*7,5) 31,5
7.1.3.ÍB	110819	Seiðakvísl 21	673	673	248	1	Íbúðarhúsalóð	0,36	Á ekki við		Hámarks byggingarmagn* 223,5
7.1.3.ÍB	110823	Seiðakvísl 20	588	588	236	1	Íbúðarhúsalóð	0,4	Á ekki við		*Kjallari heimilaður þar sem landhelli og aðstæður leyfa.
7.1.3.ÍB	110821	Seiðakvísl 16	808	808	351	1	Íbúðarhúsalóð	0,43	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110833	Seiðakvísl 31	841	842	211	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110827	Seiðakvísl 28	651	651	200	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110837	Seiðakvísl 39	780	780	185	1	Íbúðarhúsalóð	0,23	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110820	Seiðakvísl 14	676	676	175	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110836	Seiðakvísl 37	670	670	210	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110843	Seiðakvísl 38	835	835	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,24	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110811	Seiðakvísl 5	796	796	185	1	Íbúðarhúsalóð	0,23	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110840	Seiðakvísl 32	651	651	186	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110810	Seiðakvísl 3	878	878	196	1	Íbúðarhúsalóð	0,22	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110828	Seiðakvísl 30	795	796	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110841	Seiðakvísl 34	687	688	404	1	Íbúðarhúsalóð	0,58	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110807	Seiðakvísl 10	650	650	187	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110808	Seiðakvísl 12	736	736	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110806	Seiðakvísl 8	630	630	387	1	Íbúðarhúsalóð	0,61	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110814	Seiðakvísl 11	832	832	231	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110816	Seiðakvísl 15	692	692	270	1	Íbúðarhúsalóð	0,39	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110818	Seiðakvísl 19	751	751	243	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110825	Seiðakvísl 24	586	586	254	1	Íbúðarhúsalóð	0,43	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110815	Seiðakvísl 13	733	733	193	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110832	Seiðakvísl 29	643	643	237	1	Íbúðarhúsalóð	0,36	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110829	Seiðakvísl 23	728	728	243	1	Íbúðarhúsalóð	0,33	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110838	Seiðakvísl 41	730	730	210	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	Á ekki við		
7.1.3.ÍB	110842	Seiðakvísl 36	685	686	321	1	Íbúðarhúsalóð	0,46	Á ekki við		

7.1.4

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag (m2)	Heimild
7.1.4.S	110878	Bleikjukvísl 10	2312	2312	462	<Null>	Viðskipta og þjón.lóð	0,19	0,22	500	Deiliskipulagsbreyting Bleikjukvísl 10, samþ. 24.8.2004
7.1.4.S	110951	Árkvörn 4	3564	3564	499	<Null>	Viðskipta / þjón.lóð	0,14	Ekkert skipulag í gildi	Ekkert skipulag í gildi	
7.1.4.S	110952	Árkvörn 6	13527	13527	3035	<Null>	Viðskipta / þjón.lóð	0,22	0,23	3140	Deiliskipulagsbreyting Árkvörn 6, samþ. 8.11.2006

7.1.5

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag (m2)	Heimild
7.1.5.ÍB	110950	Árkvörn 2, 2A og 2B	3232	3233	2008	20	Íbúðarhúsal	0,62	0,59	Aðalbygging: 1921,92 Bilgeymsla: 292,5	Deiliskipulagsbreyting Árkvörn 2, samþ. 13. ágúst 1991
7.1.5.ÍB	110935	Fiskakvísl 1-13	1579	1579	1705	8	Íbúðarhúsal	1,07	Á ekki við	Fiskakvísl 2 - 24 (sléttar tölur)	
7.1.5.ÍB	110931	Fiskakvísl 10-16	1708	1709	1113	4	Íbúðarhúsal	0,65	Á ekki við	Laxakvísl 1 - 15 (odda tölur)	
7.1.5.ÍB	110934	Fiskakvísl 13	869	869	770	6	Íbúðarhúsal	0,88	Á ekki við	Reyðarkvísl 1 - 25 (odda tölur) og 2 - 24 ( sléttar tölur)	
7.1.5.ÍB	110932	Fiskakvísl 18-24	1699	1699	856	4	Íbúðarhúsal	0,5	Á ekki við	Tvær hæðir	m2
7.1.5.ÍB	110930	Fiskakvísl 2-8	1703	1857	1011	4	Íbúðarhúsal	0,59	Á ekki við	Grunnflötur húss (12x8)	96
7.1.5.ÍB	110928	Fiskakvísl 26-32	3506	3506	2950	20	Íbúðarhúsal	0,84	Á ekki við	Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð	192
7.1.5.ÍB	110929	Fiskakvísl 34	1092	1093	708	6	Íbúðarhúsal	0,64	Á ekki við	Minni bygging austan aðalbyggingar (5,5x7)*	38,5
7.1.5.ÍB	110936	Fiskakvísl 5-7	1456	1456	1692	8	Íbúðarhúsal	1,16	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn	230,5
7.1.5.ÍB	110933	Fiskakvísl 9-11	1456	1456	1696	8	Íbúðarhúsal	1,16	Á ekki við	*Kjallari heimilaður þar sem landhali og aðstæður leyfa.	
7.1.5.ÍB	110946	Laxakvísl 1-15	3146	3146	1979	8	Íbúðarhúsal	0,62	Á ekki við		
7.1.5.ÍB	110945	Laxakvísl 16-22	1636	1636	808	4	Íbúðarhúsal	0,49	Á ekki við	Laxakvísl 8 - 22 (sléttar tölur) og 23 - 37 (odda tölur)	
7.1.5.ÍB	110947	Laxakvísl 17-21	3320	3320	1807	12	Íbúðarhúsal	0,54	Á ekki við	Tvær hæðir	m2
7.1.5.ÍB	110943	Laxakvísl 2-6	2704	2705	1556	10	Íbúðarhúsal	0,57	Á ekki við	Grunnflötur húss (12x8)	96
7.1.5.ÍB	110948	Laxakvísl 23-27	1240	1240	702	3	Íbúðarhúsal	0,56	Á ekki við	Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð	192
7.1.5.ÍB	110949	Laxakvísl 29-37	1880	1880	1129	5	Íbúðarhúsal	0,6	Á ekki við	Hámarks byggingarmagn*	192
7.1.5.ÍB	110944	Laxakvísl 8-14	1692	1693	808	4	Íbúðarhúsal	0,47	Á ekki við	*Kjallari heimilaður þar sem landhali og aðstæður leyfa.	
7.1.5.ÍB	110940	Reyðarkvísl 1-9	2183	2183	1363	5	Íbúðarhúsal	0,62	Á ekki við		
7.1.5.ÍB	110941	Reyðarkvísl 11-15	1462	1463	694	3	Íbúðarhúsal	0,47	Á ekki við	Fiskakvísl 1 - 13 (odda tölur) og 26 - 34 (sléttar tölur)	
7.1.5.ÍB	110938	Reyðarkvísl 12-18	1780	1780	1121	4	Íbúðarhúsal	0,62	Á ekki við	Laxakvísl 17 - 21 (odda tölur) og 2 - 6 (sléttar tölur)	
7.1.5.ÍB	110942	Reyðarkvísl 17-25 og 20-24	3345	3477	2010	8	Íbúðarhúsal	0,6	Á ekki við	Tvær hæðir	
7.1.5.ÍB	110939	Reyðarkvísl 2-4	1033	1034	442	2	Íbúðarhúsal	0,42	Á ekki við	Í fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir 70 íbúðum samtals (60m2-120m2)	
7.1.5.ÍB	110937	Reyðarkvísl 6-10	1334	1334	713	3	Íbúðarhúsal	0,53	Á ekki við	Kjallari heimilaður þar sem landhali og aðstæður leyfa.	

## 7.1.7

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag
7.1.7.ÍB	110857	Álakvísl 1 - 7	1149	1149	676	7	Íbúðarhúsalóð	0,58	Á ekki við	Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samb. 3. 12. 1987. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildar byggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin við Álakvísl, Birtingakvísl 8 - 22 og Sílakvísl.  Í greinargerð með skipulaginu segir að gert sé ráð fyrir byggingu verkammanbústaða, að grunnflötur sé 120m2 og nýtingarhlutfall lóða 0,38.  Þegar kom að uppbyggingu voru byggingarnefndarteikningar auglýstar og samþykktar.  Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykktu aðalupprætti.
7.1.7.ÍB	110858	Álakvísl 2 - 42	4931	4931	3413	21	Íbúðarhúsalóð	0,69	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110859	Álakvísl 9 - 19	1225	1225	690	6	Íbúðarhúsalóð	0,56	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110860	Álakvísl 96 - 136	3042	3042	2040	21	Íbúðarhúsalóð	0,67	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110862	Birtingakvísl 8 - 22	2482	2483	884	8	Íbúðarhúsalóð	0,35	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110865	Álakvísl 44 - 74	3396	3396	1812	16	Íbúðarhúsalóð	0,53	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110866	Álakvísl 76 - 86	758	758	690	6	Íbúðarhúsalóð	0,91	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110867	Álakvísl 88 - 94	1184	1184	918	4	Íbúðarhúsalóð	0,77	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110869	Álakvísl 21 - 43	2061	2061	1380	12	Íbúðarhúsalóð	0,66	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110870	Álakvísl 45 - 51	820	823	442	4	Íbúðarhúsalóð	0,53	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110871	Álakvísl 53 - 63	752	752	690	6	Íbúðarhúsalóð	0,91	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110872	Álakvísl 65 - 71	1251	1251	922	4	Íbúðarhúsalóð	0,73	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110879	Sílakvísl 1 - 27	2258	2258	1326	14	Íbúðarhúsalóð	0,58	Á ekki við	
7.1.7.ÍB	110880	Sílakvísl 2 - 16	1967	1967	858	8	Íbúðarhúsalóð	0,43	Á ekki við	
						137				

7.1.8

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar / fests eignamat	Flatarmál lóðar / LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagns, heimildir sbr. sérstakar deiliskipulagsbreytingar	Heimild	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild
7.1.8.ÍB	110863	Birtingakvísl 24	1213	1214	825	5	Íbúðarhúsalóð	0,68	Á ekki við			Hústegundin innan skilmálaeiningarinnar eru raðhús og vinkilhús	
7.1.8.ÍB	110864	Birtingakvísl 34	1170	1171	815	5	Íbúðarhúsalóð	0,69	Á ekki við				
7.1.8.ÍB	110874	Birtingakvísl 11	520	520	438	2	Íbúðarhúsalóð	0,84	Á ekki við			Birtingakvísl, raðhús	m2
7.1.8.ÍB	110875	Birtingakvísl 62	1823	1823	1444	7	Íbúðarhúsalóð	0,79	Á ekki við			Grunnflötur húss (12 x 8)	0
7.1.8.ÍB	110876	Birtingakvísl 44	950	950	739	4	Íbúðarhúsalóð	0,77	Á ekki við			xx	0
7.1.8.ÍB	110877	Birtingakvísl 52	1183	1183	1076	5	Íbúðarhúsalóð	0,9	Á ekki við			Samtals grunnflötur aðalbyggingar	0
7.1.8.ÍB	110882	Bleikjukvísl 2	671	671	421	1	Íbúðarhúsalóð	0,62	Á ekki við			Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbygð)	0
7.1.8.ÍB	110883	Bleikjukvísl 4	672	672	392	1	Íbúðarhúsalóð	0,58	Á ekki við				0
7.1.8.ÍB	110884	Bleikjukvísl 6	704	704	353	1	Íbúðarhúsalóð	0,5	Á ekki við			Bílskúr	0
7.1.8.ÍB	110885	Bleikjukvísl 8	776	776	326	2	Íbúðarhúsalóð	0,42	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn lóðar með útbýggingu	0
7.1.8.ÍB	110886	Bleikjukvísl 1	657	657	300	1	Íbúðarhúsalóð	0,45	Á ekki við				0
7.1.8.ÍB	110887	Bleikjukvísl 3	672	672	316	1	Íbúðarhúsalóð	0,47	Á ekki við			Bleikjukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingareit B	m2
7.1.8.ÍB	110888	Brúndukvísl 12	776	776	245	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	Á ekki við			Byggingarreitur A (5,4x15)	81
7.1.8.ÍB	110889	Brúndukvísl 14	956	957	388	1	Íbúðarhúsalóð	0,4	Á ekki við			Byggingarreitur B (16x4,8)	76,8
7.1.8.ÍB	110890	Brúndukvísl 16	882	882	243	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	Á ekki við			Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	157,8
7.1.8.ÍB	110891	Brúndukvísl 2	738	738	309	1	Íbúðarhúsalóð	0,41	Á ekki við			Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (5,4x7,8)	42,12
7.1.8.ÍB	110892	Brúndukvísl 4	756	756	209	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	Á ekki við			Tengingarur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3)	16,2
7.1.8.ÍB	110893	Brúndukvísl 6	741	741	262	1	Íbúðarhúsalóð	0,35	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*	216,12
7.1.8.ÍB	110894	Brúndukvísl 8	741	741	239	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	Á ekki við			Garðhús/Útskot utan byggingarreitar	18
7.1.8.ÍB	110895	Brúndukvísl 10	753	753	255	1	Íbúðarhúsalóð	0,33	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn samtals	234,12
7.1.8.ÍB	110896	Bleikjukvísl 12	676	676	202	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	Á ekki við			*Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhali og aðstæður leyfa	
7.1.8.ÍB	110897	Bleikjukvísl 14	733	733	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við				
7.1.8.ÍB	110898	Bleikjukvísl 16	726	726	228	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	Á ekki við			Bleikjukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingareit C	m2
7.1.8.ÍB	110899	Bleikjukvísl 18	726	726	236	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	Á ekki við			Byggingarreitur A (5,4x15)	81
7.1.8.ÍB	110900	Bleikjukvísl 20	724	724	318	1	Íbúðarhúsalóð	0,43	Á ekki við			Byggingarreitur B (15x4,8)	72
7.1.8.ÍB	110901	Bleikjukvísl 22	735	735	273	2	Íbúðarhúsalóð	0,37	Á ekki við			Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	153
7.1.8.ÍB	110903	Bleikjukvísl 24	738	738	413	1	Íbúðarhúsalóð	0,55	Á ekki við			Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (7x7,8)	54,6
7.1.8.ÍB	110904	Bleikjukvísl 26	763	763	393	1	Íbúðarhúsalóð	0,51	Á ekki við			Tengingarur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3)	16,2
7.1.8.ÍB	110906	Bleikjukvísl 5	651	651	391	1	Íbúðarhúsalóð	0,6	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*	223,8
7.1.8.ÍB	110907	Bleikjukvísl 7	646	646	277	1	Íbúðarhúsalóð	0,42	Á ekki við			Garðhús/Útskot utan byggingarreitar	18
7.1.8.ÍB	110908	Bleikjukvísl 9	646	646	335	1	Íbúðarhúsalóð	0,51	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn samtals	241,8
7.1.8.ÍB	110909	Bleikjukvísl 11	646	646	398	2	Íbúðarhúsalóð	0,61	Á ekki við			*Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhali og aðstæður leyfa	
7.1.8.ÍB	110910	Bleikjukvísl 13	659	659	358	1	Íbúðarhúsalóð	0,54	Á ekki við				
7.1.8.ÍB	110911	Bleikjukvísl 15	660	600	380	1	Íbúðarhúsalóð	0,57	Á ekki við				
7.1.8.ÍB	110912	Bleikjukvísl 17	774	774	324	1	Íbúðarhúsalóð	0,41	Á ekki við				
7.1.8.ÍB	110913	Brúndukvísl 1	752	752	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	Á ekki við			Brúndukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingareit B	m2
7.1.8.ÍB	110914	Brúndukvísl 3	776	776	240	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	Á ekki við			Byggingarreitur A (5,1x15)	76,5
7.1.8.ÍB	110915	Brúndukvísl 5	743	744	231	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	Á ekki við			Byggingarreitur B (16x5,1)	81,6
7.1.8.ÍB	110916	Brúndukvísl 7	693	693	236	1	Íbúðarhúsalóð	0,34	Á ekki við			Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	158,1
7.1.8.ÍB	110917	Brúndukvísl 9	779	779	286	2	Íbúðarhúsalóð	0,36	Á ekki við			Byggingarreitur C, garðhús (5,4x7)	37,8
7.1.8.ÍB	110918	Brúndukvísl 11	663	664	234	1	Íbúðarhúsalóð	0,35	Á ekki við			Tengingarur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3)	16,2
7.1.8.ÍB	110919	Brúndukvísl 13	645	645	186	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*	212,1
7.1.8.ÍB	110920	Brúndukvísl 15	645	645	246	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	Á ekki við			Garðhús/Útskot utan byggingarreitar	18
7.1.8.ÍB	110921	Brúndukvísl 17	645	645	209	2	Íbúðarhúsalóð	0,32	Á ekki við			Hámarks byggingarmagn samtals	230,1
7.1.8.ÍB	110922	Brúndukvísl 19	645	645	220	1	Íbúðarhúsalóð	0,34	Á ekki við			*Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhali og aðstæður leyfa	
7.1.8.ÍB	110923	Brúndukvísl 21	701	701	257	1	Íbúðarhúsalóð	0,36	Á ekki við				
7.1.8.ÍB	110924	Brúndukvísl 18	756	756	231	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	Á ekki við	Brúndukvísl 18, heimild fyrir stækkun byggingarreitar E svo hann sé 5,4 x 7,35 = 39,69m <sup>2</sup>	Deiliskipulagsbreyting samþ. 4.6.2010		
7.1.8.ÍB	110925	Brúndukvísl 20	756	756	214	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	Á ekki við			Brúndukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingareit C	m2
7.1.8.ÍB	110926	Brúndukvísl 22	726	726	314	1	Íbúðarhúsalóð	0,43	Á ekki við			Byggingarreitur A (5,1x15)	76,5
												Byggingarreitur B (15x5,1)	76,5
												Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)	153
												Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (7x7,8)	54,6
												Tengingarur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3)	16,2
												Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*	223,8
												Garðhús/Útskot utan byggingarreitar	18
												Hámarks byggingarmagn samtals	241,8
												*Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhali og aðstæður leyfa	

Deiliskipulagsbreyting dags. 8. desember 1982

## 7.1.9

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag (m2)	Heimild
7.1.9.M	110846	Nethylur 1	2326	2326	508	0	Íbúðarhúsaloð	0,21	0,5	1163	Deiliskipulagsbreyting samþ. 19. nóvember 2005
7.1.9.M	110849	Nethylur 2	6095	6096	3932	0	Viðskipta / þjón.lóð	0,64	0,647	3946	Deiliskipulagsbreyting samþ. 12. mars 2008, byggingarreitur fyrir viðbyggingu (3,5 x 8,5)
7.1.9.M	110852	Nethylur 2A	35	35	16	0	Viðskipta og þjón.lóð	0,45	0,4	14	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110854	Nethylur 3	3699	3697	1002	0	Viðskipta og þjón.lóð	0,27	0,406	1500	Deiliskipulagsbreyting samþ. 24.11.2004
7.1.9.M	110856	Stangarhylur 1	2219	2219	1400	1	Íbúðar/ athafnalóð	0,63	0,4	887,6	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110850	Stangarhylur 2	1965	1965	678	0	Viðskipta / þjón.lóð	0,34	0,4	786	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110848	Stangarhylur 3	1979	2007	1431	0	Viðskipta / þjón.lóð	0,72	0,41	811,39	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110847	Stangarhylur 4	1924	1924	1097	0	Viðskipta og þjón.lóð	0,57	0,4	769,6	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110853	Stangarhylur 5	1496	1537	697	0	Íbúðar/ athafnalóð	0,46	0,4	598,4	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110851	Stangarhylur 6	2136	2136	660	0	Íbúðar og athafnalóð	0,3	0,4	854,4	Greinargerð dags. 9.2.1984
7.1.9.M	110855	Stangarhylur 7	2336	2046	1765	0	Viðskipta / þjón.lóð	0,75	0,4	934,4	Greinargerð dags. 9.2.1984

## 7.1.10

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	m2	Heimild
7.1.10.M.OP	110845	Straumur 9	7650	7650	746	<Null>	Viðskipta og	0,09	0,15	Aðalbygging (R1)	757	Deiliskipulagsbreyting samþ. 9.5.2007
										Kjallari (R1)	128	
										Þvottastöð (R4)	212,7	
										Þjónustuskýli (R5)	18	

7.1.12

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag (m2)	Heimild
7.1.12.ÍB	110960	Rafstöðvarvegur 25	2050	2050	318	2	Íbúðarhús	0,15	Á ekki við	Ekkert skipulag í gildi. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar sbr. gildandi / samþykka aðaluppdrætti.	
7.1.12.ÍB	110961	Rafstöðvarvegur 23	1905	1905	193	1	Íbúðarhús	0,1	0,183	348	Deiliskipulagsbreyting samþ. 25.9.2009
										Nýr byggingarreitur sýndur á uppdrætti. Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús, með hámarks byggingarmagn 285 m2. Suðurhlíð og austurgafi nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús. Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8m og norðurs um 4,4m. Neðri hæð norðurhlíðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni. Heimil hámarkshæð á mæni er 8m yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2, m hærrí en á núverandi húsi og 2,7 m hærrí en mæni á vinnustofu/bílskúr. Núverandi vinnustofa/bílskúr (63 m2) skal standa á sama stað. Samtals hámarks byggingarmagn er 348 m2. Svalir/verönd umhverfis húsið heimiluð sbr. skýringarmynd og uppdráttur.	
7.1.12.ÍB	110963	Rafstöðvarvegur 19	17000	19256	493	2	Íbúðarhús	0,02	Á ekki við	Ekkert skipulag í gildi. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykka aðaluppdrætti.	
7.1.12.ÍB	110956	Rafstöðvarvegur 31	1124	1124	429	2	Íbúðarhús	0,38		Hámarks byggingarmagn 416m2	Deiliskipulag samþ. 6.2.1996 Deiliskipulagsbreyting samþ. 30.9.2004
7.1.12.ÍB	110958	Rafstöðvarvegur 29	859	859	235	2	Íbúðarhús	0,27		Bílskúr heimilaður, sýndur á samþykktum deiliskipulagsuppdrætti. Sólstofa heimiluð í garði. Að öðru leiti miðast heimilað byggingarmagn við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykka aðaluppdrætti.	
7.1.12.ÍB		Rafstöðvarvegur 33 og 33A	1488	1488	384	2	Íbúðarhús	0,25		Bílskúr heimilaður, sýndur á samþykktum deiliskipulagsuppdrætti. Sólstofa heimiluð í garði. Að öðru leiti miðast heimilað byggingarmagn við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykka aðaluppdrætti.	
7.1.12.ÍB	110959	Rafstöðvarvegur 27	1500	1501	212	1	Íbúðarhús	0,14		Ekkert skipulag í gildi. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykka aðaluppdrætti.	

## 7.1.14

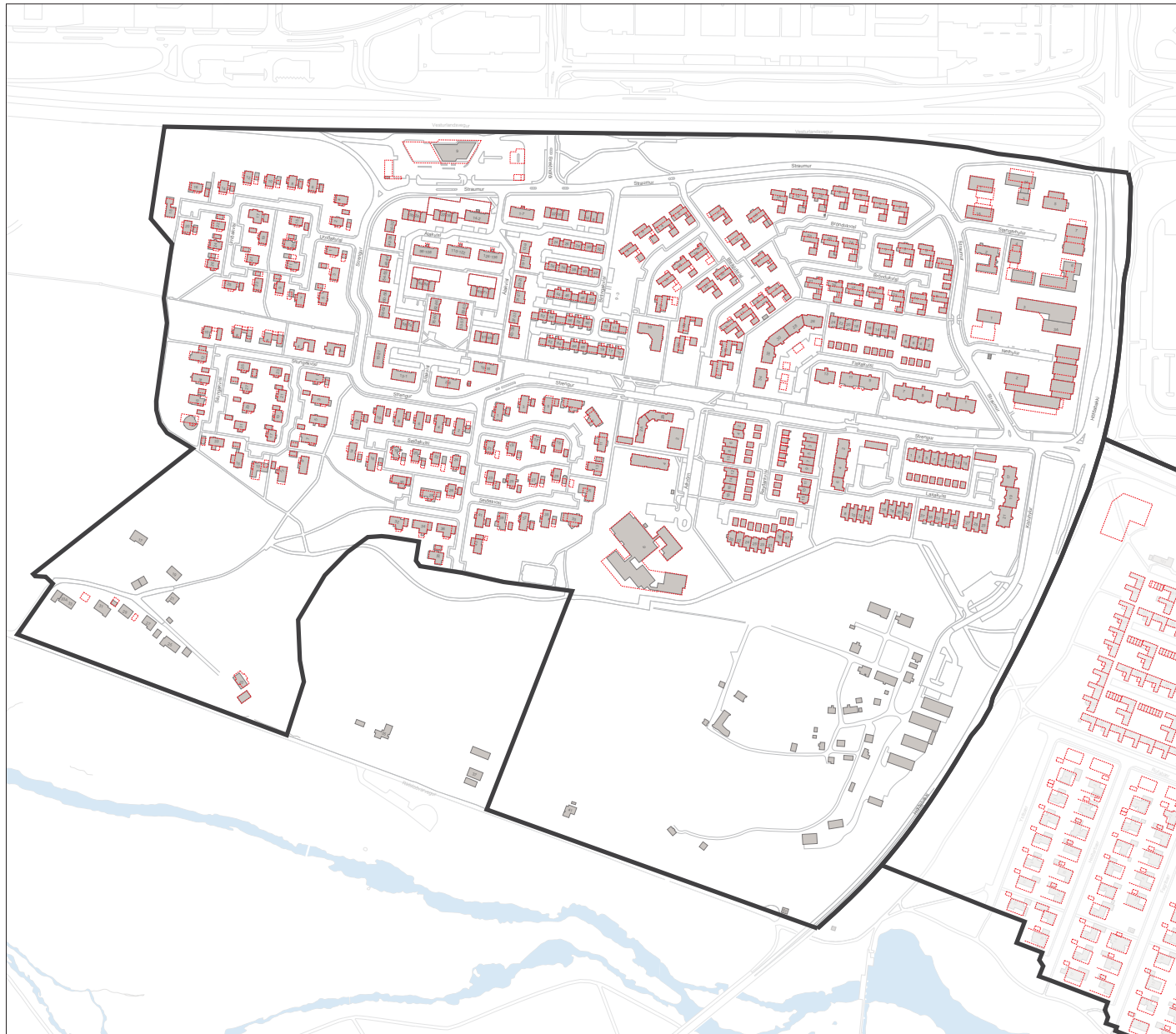
Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag
7.1.14.S	220266	Rafstöðvarvegur 51	125	125	30	0	Viðskipta og þjón.ló	0,24		

### 8.3 Eldri byggingarreitir í Ártúnsholti

---

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



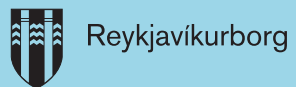


### Skýringar

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







Útgáfa 0.0 / 14.12.2018

Reykjavíkurborg  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

