Hverfisskipulag

6.2 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.2 Seljahverfi er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsuefland, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um viðtaðil byggðar. Nærþjónusta er við Jafnasel, í hverfiskjarna við Rangársel og við Seljabraut. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingareitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagssvæðið er innan við 1 km frá miðju hverfisins að jaðri þess í norðri, austri og suðri. Hverfið afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð í austri, sveitarfélagamörkum að Kópavogi í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í suðvesturhlíðum borgarhlutans. Seljahverfi nær yfir um 220 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Seljahverfi var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið skiptist í tvo hluta, Seljahverfi og Suður-Mjódd. Suður-Mjódd er þróunarsvæði og utan hverfisskipulags. Seljahverfi er hefðbundið íbúðahverfi með fjölbreyttlegum íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Í Suður-Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, eru íbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð fyrir aldraða ásamt íþróttasvæði ÍR.

Seljahverfi liggur á mjög ákjósanlegan hátt í suðvesturhlíð Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b. 115 metra hæð en lægsti punktur hverfisins er við Stuðlasel eða um 70 m.

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreyttlegri íbúðabyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæða fjölbýlishús, 1–2½ hæða rað- og keðjuhús og 1–2 hæða einbýlishús. Lágreist, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu. Áberandi fyrir hverfið er skjólsælt miðsvæði stofnana, verslana og útivistarsvæða sem liggur um miðt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsin eru flest á Fálkahöfði og í miðri byggðinni en sérbýlishús, aðallega einbýli, eru í jöðrum og í kringum opin svæði í miðju hverfisins.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Seljahverfi mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem feldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felst er gildi, b) helstu þáttum búa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Seljahverfi hefur verið skipt upp í 26 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.26, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innvoða gera grein fyrir samgongum, hjóla- og bílastæðum, útiterisu gatna, hjóla- og gongustigum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, bygginarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingareitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimiladar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingareitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingareiti og gólf.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

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

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersina hverfisskipulags í Seljahverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar íbúða og meðalstóra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðliggj hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynstura, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustiga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um blágrannar ofanvatnslausnir, verndun mennigar- og formminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af staekkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum grróri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþáttaka og samráð 20. desember 2019
- Byggðakönnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015

Samgöngur

Stefnan er að gera Rangársel og hluta af Hólmaseli að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Nauthólsvík, Nauthóla-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Kópavog. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og aðmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



Megin göngustígur · Megin hjólastígur · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að vernduin vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að orlarvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpir yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á fjölbýlishúsabyggðina á Fálkahöfði, skilmálaeiningu 6.2.13, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt formminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni · Lágmarks-gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, húsaraðir og gatnamynd sem vernda skal · Samstæður húsa og heildir

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 1185 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð í nærþjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel, Teigasel og Selás-braut. c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Jafnasel, Teigasel, Seljabraut og á miðsvæði við Rangársel/Hólmasel. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta · Samfélags-þjónusta · Starfsemi í hverfinu · Íþróttasvæði · Götu- og torgsala · Fjölgun íbúða · Nýr þéttingarreitur · Þróunarsvæði

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Rangársel/Hólmasel ásamt fegrun og endurhönnun á borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar og útikunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði · Hverfisgarður · Leiksvæði · Dvalarsvæði · Kyrrlátt svæði · Hverfistorg · Hljóðvarnir

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstaeður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Rangársel auk núverandi grenndarstöðva við Kleifarsel, Skógarsel og Seljabraut. Einnig er hús-eigendum heimilt að að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstaeður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu við hverfistorg við Rangársel, Öldusels skóla, Selásskóla og Seljabraut. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Grenndarstöðvar · Hleðslustæði · Deilibílar · Veitukerfi

Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að lítilmi 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 bygga nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem ætlað er að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni. Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá



Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 6.1 Seljahverfi

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland

- H — Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjóna öuum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind grænt svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og útikunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Annað

- [1] Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
- [2] Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg staekkun fjölbýlishúsa
- 6.1.1 ÍB — Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun: ÍB: Íbúðarbyggð; S: Samfélagsþjónusta; M: Miðsvæði; OP: Opin svæði; B: Borgargata; Þ: Þróunarsvæði; Vþ: Verslun og þjónusta
- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Formleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- 2h — Hámarkshæðir bygginga

Samþykktar- og staðfestingarferli

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

_____ bæjarstj. _____20__ og í _____ bæjarstj. _____20__.

Tillagan var auglýst frá _____20__ til _____20__ með athugasemdarfresti til _____20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann _____20__.

_____
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

[1] . Hér kemur listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu.

6.2 Seljahverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021

Teikningarnúmer
0101

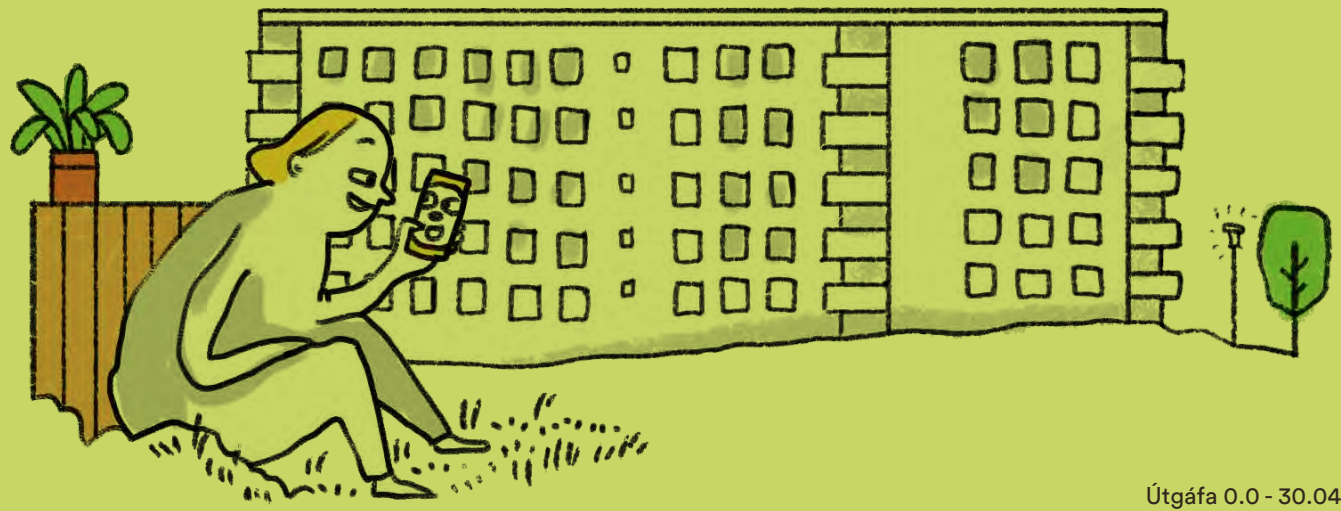
Útgáfa
A

Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg

Bók 1

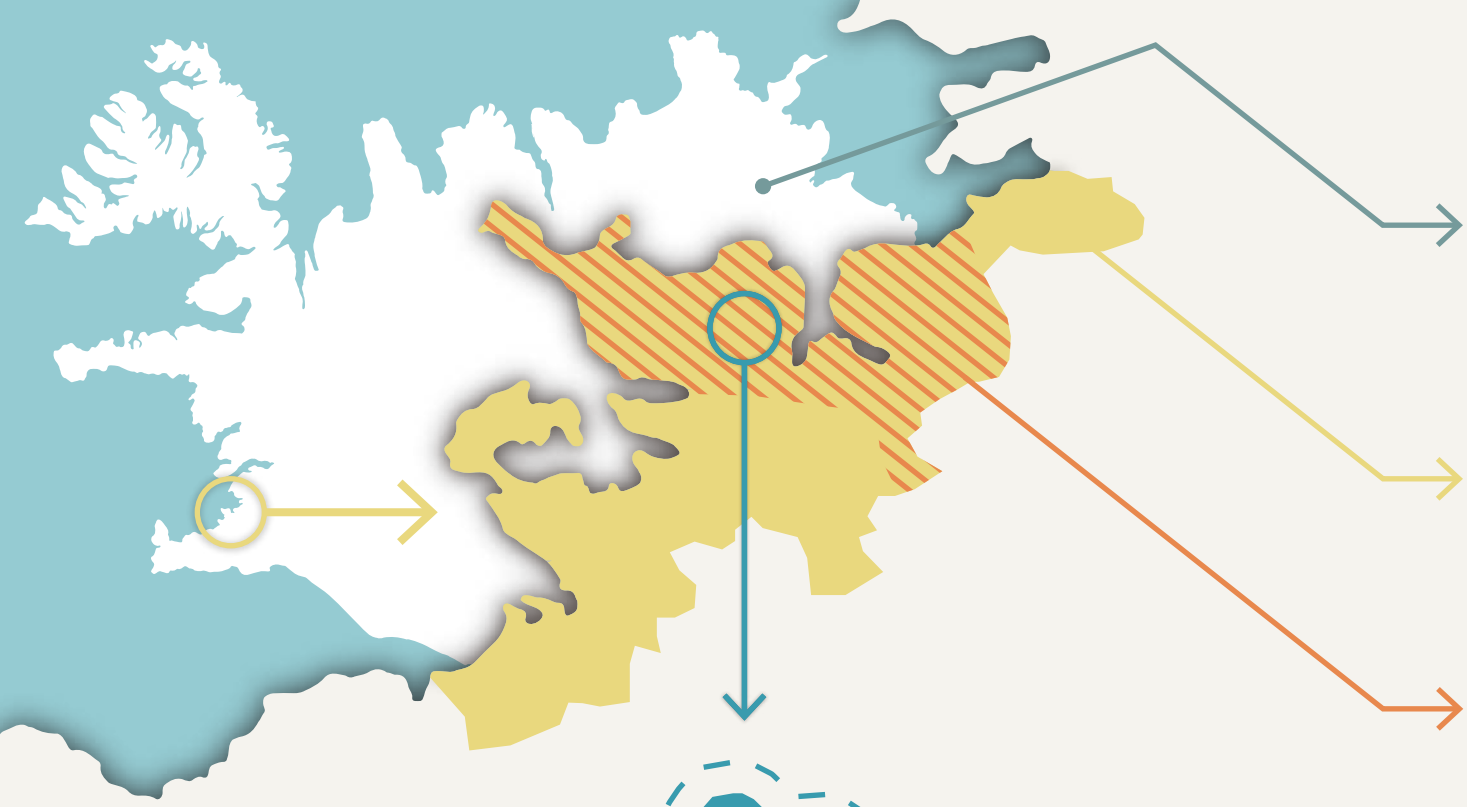
Seljahverfi
Almenn greinargerð og stefna



Útgáfa 0.0 - 30.04.2021







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 s ugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

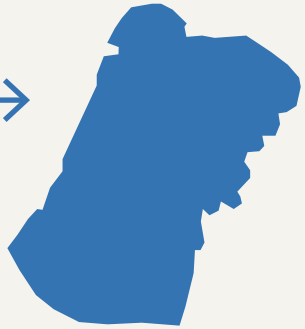
2. SVÆÐISSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða s eiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerÿ, umhverÿsmál og þróun byggðar á svæðinu yÿr minnst tólf ára tímabil

3. AÐALSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverÿsmál og þróun byggðar yÿr 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.

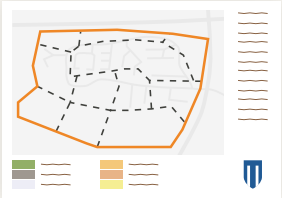


Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

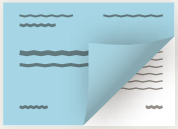


5. HVERFISSKIPULAG
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverÿ þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kaš a 7.

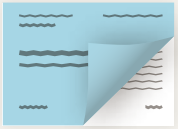
HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



UPPDRÁTTUR
Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.

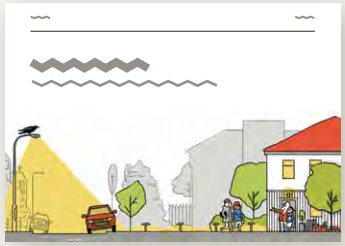


BÓK 1
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



BÓK 2
Skilmálar sérskilmálar 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*

Verkefnisstjórn
Ævar Harðarson, deildarstjóri *hverfisskipulags*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6
Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit
Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun
Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6
Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells
Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir
Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar
Búi Hrafn Jónuson, forritun og *hönnun*
Hulda Einarsdóttir, *umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson, *textagerð og lokafrágangur*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir
Rán Flygenring, *myndlist*
Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

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

og í _____ þann _____ 20__.

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

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

_____

Skipulagsfulltrúi

Efnisyfirlit

KAFLAR

Formáli og samantekt 10

Almennar upplýsingar 18

Forsendur og greining 26

Samráð 44

Stefna og áherslur 54

Umhverfismat 76

Skilgreiningar og lykilhugtök 88


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

Yfirlit 12

Hvað er hverfisskipulag? 12

Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi 15

Breytingar á hverfisskipulagi 15

Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins 15

Formáli og samantekt

Yfirlit

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsuppdrætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 6.2 Seljahverfi en hverfið tilheyrir borgarhluta 6 Breiðholti. Auk Seljahverfis eru í borgarhlutanum hverfin 6.1 Neðra-Breiðholt og 6.3 Efra-Breiðholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis. Mynd 1.1 sýnir hvernig borgarhluta 6 er skipt upp í hverfi.

Hverfisskipulag í borgarhluta 6 var unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við þessar hverfisskipulagsáætlanir hefur farið fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun. Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðsins í kafla 4 en nánar er fjallað um samráðið í greinargerð sem er fylgigagn hverfisskipulagsins.

Eins og áður segir er gerð grein fyrir hverfisskipulagi Seljahverfis í þessari greinargerð sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsuppdrætti 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 Seljahverfi, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisskipulagsins. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hverrar skilmálaeiningar en þessa stefnu og skilmála ber að skoða í samhengi við það sem fram kemur í kafla 5.

Mynd 1.1.
Borgahluti 6 skiptist í 3 hverfi, Neðra-Breiðholt, Selhjahverfi og Efra-Breiðholt. Viðfangsefni þessa hverfisskipulags er 6.2. Seljahverfi.


Neðra Breiðholt
Efra Breiðholt
Seljahverfi
Hverfi til umfjöllunar
Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis

Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfisskipulag byggir á þeim markmiðum sem koma fram í gildandi aðalskipulagi og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi eins og sjá má á mynd 1.2.

- *Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.*
- *Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.*
- *Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.*
- *Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götureiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisskipulag gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisskipulag eru jafn rétthá í skipulagskerfinu. Hverfisskipulag var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisskipulag á þeim svæðum þar sem deiliskipulag er fyrir hendi í gróinni byggð en þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisskipulag, gert á svæðinu.*

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

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 hverrar skilmálaeiningar. Upplýsingar um þær deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi er síðan að finna aftast í bók II.

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

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags. Þessi innleiðing fer fram í gegnum gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.



Landskipulag



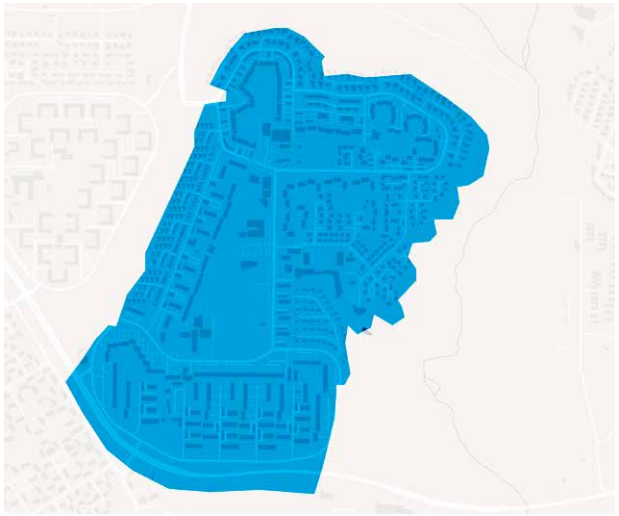
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

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 gróið hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulags-áætlanir sem byggt hefur verið eftir yýr 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 hverýs og skilmála-eininga innan þess

BÓK I
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverýð

BÓK II
Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverýs

LEIÐBEININGAR
Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



Breytingar á hverfisskipulagi

Skilmálar hverfisskipulags eru almennir og samræmdir og hafa tekið mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu. Það ætti að draga úr þörf á sértækum breytingum á skipulagi fyrir einstaka lóðir. Þess vegna má gera ráð fyrir að breytingar verði alla jafna almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið allt og því umfangsmeiri en svo að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Ætla má að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu gildandi aðalskipulags að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðaþróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykiláherslur sem eru eftirfarandi:

Samfélag

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

Gæði byggðar

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

Samgöngur

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

Vistkerfi & minjar

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

Orka & auðlindir

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

Mannvirki

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

Náttúruvá

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

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


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

2

Almennar upplýsingar

Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins **10**

Vinnuferli hverfisskipulagsins **10**

Gögn hverfisskipulagsins **11**

Almennar upplýsingar

Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

Í gildandi aðalskipulagi eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar frá 2015 tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: https://reykjavik.is/stefnumorkun-eftir-mala-flokkum.

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er Gátlisti um vistvæna byggð sem fjallað var um í formála. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

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

Tilgangur hverfisskipulags í 6.2 Seljahverfi er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Vinnuferli hverfisskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 til 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hverfin í borgarhluta 6 er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 6 Breiðholt, dags. 25. mars 2015 (lagfærð 4. maí 2015), sem jafnframt er skipulags- og matslýsing fyrir 6 Breiðholt, hverfi 6.1, 6.2 og 6.3. Verklýsing hverfisskipulags er fylgiskjal með hverfisskipulagi. Þessi skipulags- og matslýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 22. apríl 2015 og borgarráði Reykjavíkur 7. maí 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 6 Breiðholti 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 5 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisskipulags.

Skilmálagerð 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.

Gögn hverfisskipulagsins

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

Almenn greinargerð og stefna – Bók I

Bók I inniheldur almennar upplýsingar og helstu forsendur verkefnisins ásamt greiningu á stöðu hverfisins út frá Gátlista um vistvæna byggð, en gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningar í kafla 3. Helstu niðurstöður samráðs eru reifaðar í kafla 4. Einn mikilvægasti kafli bókar I er kafli 5, Stefna og helstu áherslur í Seljahverfi, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Seljahverfi. Í kafla 7 er farið yfir þær skilgreiningar og lykilhugtök sem notuð eru í hverfisskipulaginu.

Skipulagsskilmálar – Bók II

Bók II fjallar um skipulagsskilmála. Skipulagsskilmálar eru landfræðilega tengdir því sem hér er kallað skilmálaeining en það er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum. Afmörkun skilmálaeiningar er sýnd á loftmynd. Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsuppdrátturinn fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Seljahverfi er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Seljahverfi, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.



Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags er fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á borgarráðsfundi þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags, hverfisskipulagi, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfisskipulagsáætlun heimilar.

Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6





Myndir 2.3-4
Hverfisskipulag í Seljahverfi samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur, bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfisskipulagsuppdrætti.



Mynd 2.5
Mynd af hverfiskipulagsuppdrætti fyrir Seljahverfi, sem er að finna aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu. Þessi hverfisskipulagsuppdráttur er hið lögformlega skipulagsgagn ásamt almennri greinargerð í bók I og skipulagsskilmálum í bók II.

vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.

Listi yfir gögn hverfisskipulags

Almenn greinargerð – Bók I.

Skipulagsskilmálar – Bók II.

Hverfisskipulagsuppdráttur – Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000.

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

Fylgigögn
Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþátttaka og samráð 20. desember 2019.

Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt. Skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2020.

Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt, dags. 25. mars 2015 (lagfærð 4. maí).



Mynd 2.6
Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

3

Forsendur og greining

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins 28

Uppbygging og þróun hverfisins 32

Mat á visthæfi hverfisins 35

Forsendur og greining

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Borgarhluti 6 Breiðholt afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Elliðaárdal og Vatnsendahæð í austri og Kópavogi í suðri. Borgarhlutinn er um 500 ha skv. aðalskipulagsgögnum eða um 570 ha í heild, sé mælt meðfram árbökkum Elliðaáa.

Borgarhlutinn nær yfir þrjú hverfi; Neðra Breiðholt (6.1), Seljahverfi (6.2) og Efra Breiðholt (6.3). Innan borgarhlutans er Elliðaárdalur en hann er ekki viðfangsefni hverfisskipulags. Hverfisskipulag þetta fjallar um 6.3 Efra Breiðholt sem liggur í norðausturhluta borgarhlutans og afmarkast af opnu grænu svæði í vestri, Elliðaárdal í norðri og austri og Breiðholtsbraut í suðri. Afmörkun hverfisskipulags í Efra Breiðholti nær yfir um 138 ha lands.

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkurborgar með rúmlega 22.100 íbúa í 7.866 íbúðum. Þar af búa rúmlega 9.300 íbúar í 3.728 íbúðum Í Efra Breiðholti.Þess má geta að árið 1980 voru íbúar í öllum þrem hverfum Breiðholts um 25 þúsund.

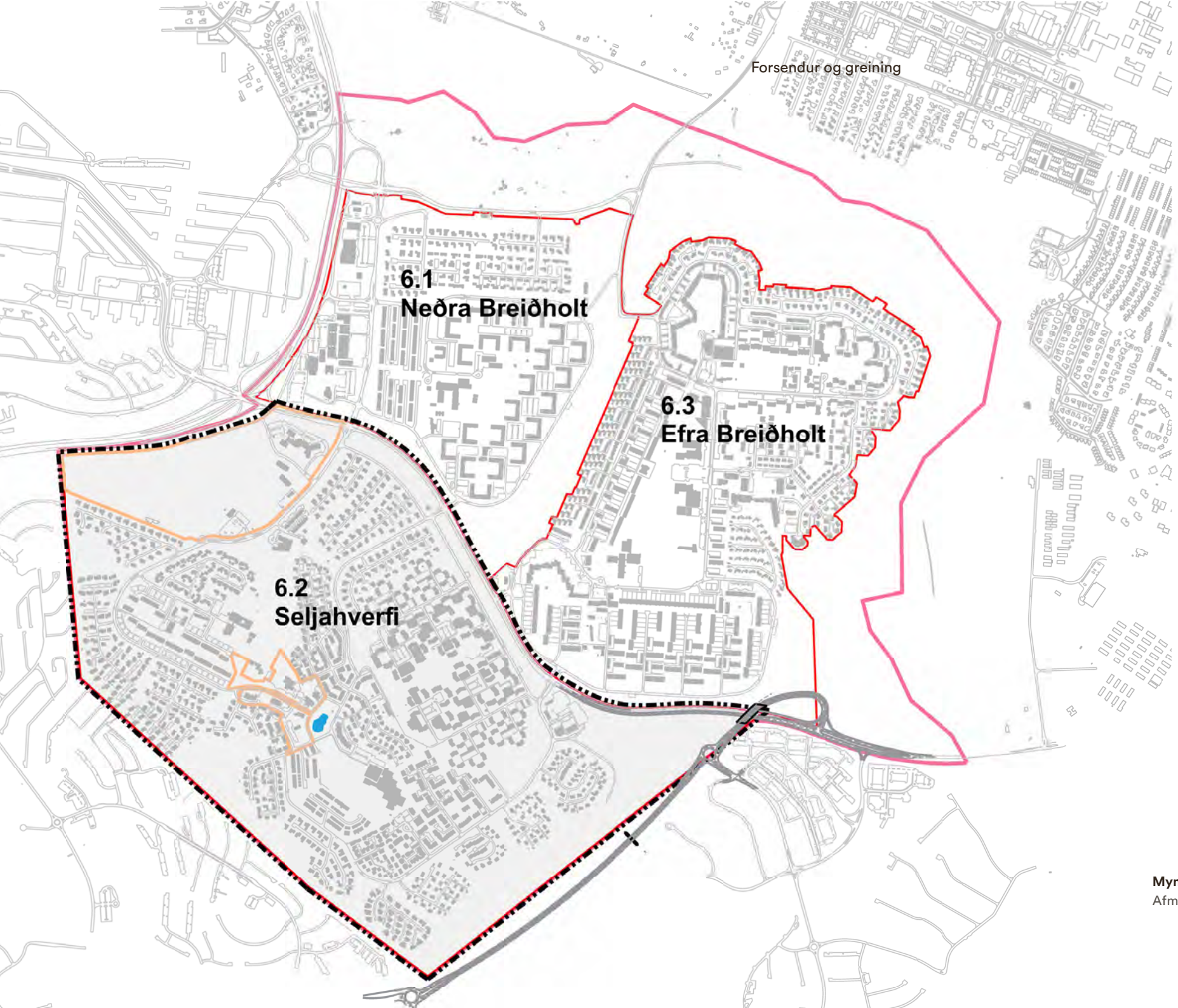
Hverfi	Íbúar	Íbúðir
6.1 Neðra Breiðholt	4.040	1.500
6.2 Seljahverfi	8.712	2.571
6.3 Efra Breiðholt	9.312	3.729
Borgarhluti 6 samtals	22.064	7.800

Mynd 3.1
Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í ágúst 2020.

Landslag og staðhættir

Breiðholt dregur nafn sitt af bænum Breiðholti. Bærinn stóð áður á svipuðum slóðum og Skógarsel stendur nú. Um upphaf byggðar verður ekki fullyrt en árið 1325 mun hafa verið risin kirkja eða bænahús í Breiðholti. Bæjarstjórn Reykjavíkur keypti Breiðholt árið 1906 en árið 1923 varð jörðin hluti af Reykjavík. Lengi var búskapur í Breiðholti en bæjarhúsin voru rifin 1940, hlaðan og fjósið stóðu lengi vel og voru um tíma nýtt sem verslunarhús Gróðrarstöðvarinnar Alaska.

Afmörkun hverfisskipulags í Efra Breiðholti er sýnd á mynd 3.2. og nær yfir um 138 ha lands. Hverfið stendur á hásléttu í u.þ.b. 90-100 m hæð yfir sjávarmáli. Til austurs og norðurs hallar land niður að Elliðaárdal og Elliðaám og til vesturs að Neðra Breiðholti. Til suðurs og suðausturs hækkar land skarplega upp á Vatnsendahæð.



Mynd 3.2
Afmörkun á hverfinu.

Núverandi byggð

Efra Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfinu er skipt í þrjá hverfahluta, norðurdeild (Hólar), suðurdeild (Fell) og miðdeild (Berg) sem skiptist í austur og vestur. Hverfið er hefðbundið íbúðarhverfi með íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum í fjölbýlishúsum og nokkrum gerðum af sérbýlishúsum.

Hólar eru nyrst og efst á holtinu, á brúninni niður að Elliðaánum. Þar er lagður hringvegur og út frá honum er byggðin. Utan hringleiðarinnar, í brekkunni niður að ánni, eru tvær raðir af einbýlishúsum sín hvoru megin húsagatna sem tengjast hringvegi. Innan hringvegarins efst á holtinu liðast háhýsalengja um vesturhlutann og umlykur nokkuð stórt garðrými. Þar austur úr liggur röð af átta hæða háum íbúðarblokkum eftir háhryggnum. Austast eru lægri fjölbýlishús sem mynda ósamhangandi lengjur meðfram hringveginum og afmarka garðrými innan við. Í Hólunum eru tveir leikskólar. Þar er einnig verslunarmiðstöðin Hólagarðar með Bónusverslun í broddi fylkingar.

Sunnan við Hóla lækkar landið heldur og breið slétta liggur suður úr. Það kallast Berg. Að vestanverðu liggur gatan Vesturberg og í miðri byggðinni Austurberg, tvær nánast samsíða götur sem liggja norður/suður og tengja saman áðurnefndan Hólahring og Fellahring syðst í hverfinu. Við Vesturberg er blönduð byggð fjölbýlis- og raðhúsa og frá götunni er aðkoma að sérbýlishúsum í vesturbrekkunni niður að Neðra Breiðholti.

Milli Vestur- og Austurbergs á svonefndu miðsvæði eru tveir grunnskólar, einn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningssundlaug og svæði íþróttafélagsins Leiknis. Austan Austurbergs eru fjölbýlishús næst götunni en sérbýli, mest einbýlishús þar austan við m.a. Keilufell, lítil hverfiseining með sænskum rishúsum, svonefndum Viðlagasjóðshúsum. Miðsvæðis við Austurberg austanvert er þjónustureitur með tónlistarskóla, menningarmiðstöð, íbúðum og þjónustu fyrir aldraða ásamt leikskóla, skólahúsnæði og kirkju hverfisins. Þetta svæði opnast á móti Víðidal.

Syðsti hluti Efra Breiðholts nefnist Fellahverfi. Þar liggur hringvegur (Norðurfell og Suðurfell) utan um byggðina. sem tengist síðan Breiðholtsbraut.

Í Fellahverfi eru aðeins fjölbýlis- og raðhús. Há íbúðarblokk liðast fram á vesturbrúnina. Hún myndar annan tveggja útvarða hverfisins, syðri pólinn á móti hinum háa klasanum nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokkin“, lengsta íbúðahús landsins og hins vegar



Seljahverfið í Breiðholti
Séð yfir miðsvæðið í hverfinu við Seljakirlju, Rangársel og Hólasel.

styttri blokkir sem liggja þvert á þá löngu með gaflana í norður og suður. Syðst, næst Breiðholtsbraut eru raðhús. Í Fellahverfi eru þrír leikskólar og tvær verslunarmiðstöðvar, önnur stærri Fellagarðar, stundum kennd við Eddufell, en hin minni í Iðufelli.

Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og lítið virðist hafa knúið á um slíkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar sem gefur til að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt. Aðeins þrjár breytingar geta talist verulegar. Fyrst er að nefna breytingu á Viðlagasjóðshúsum í Keilufelli. Það er um samræmda skilmála fyrir breytingar á tæplega 40 húsum sem upprunalega voru öll nánast eins. Í öðru lagi breytingar á landnotkun og aukningu byggingarmagns í Fellagörðum við Eddufell. Og í þriðja lagi deiliskipulagsbreytingu í Gerðubergi sem heimilaði byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða.

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 og gildir einungis fyrir 6.3 Efra Breiðholt. Í B hluta, skipulagi borgarhluta, er mótuð stefna fyrir 06 Breiðholt og einstök hverfi. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur 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 rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um 500 í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu. Jafnframt er miðað við að í hverfisskipulaginu séu þéttingarmöguleikar kannaðir frekar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Lögð hefur verið fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi, breyting nr. 31b dags. maí 2020 fyrir hverfiskjarna við Eddufell-Völvufell sem heimilar blandaða starfsemi og allt að 150 íbúðir.

Þróunarsvæði í Efra Breiðholti

Fimm þróunarsvæði eru skilgreind í Efra Breiðholti skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

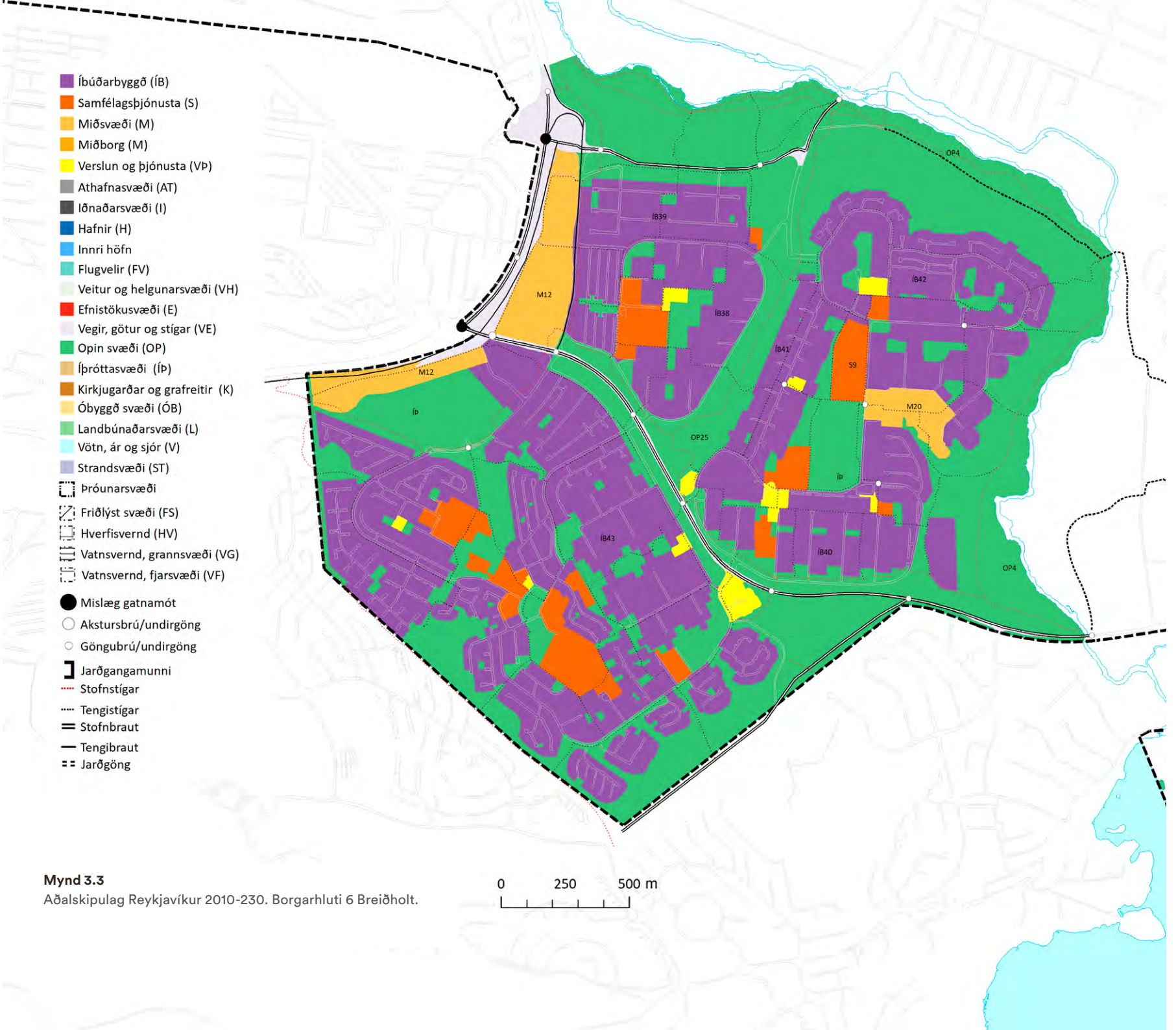
Þ63 Fellagarðar
Fellur undir nýtt þróunarsvæði hverfisskipulags, VÞ Eddufell-Völvufell, sjá fyrir aftan.

Þ64 Suðurhólar
Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis. Einkum íbúðir fyrir eldri borgara. Fellur undir nýtt þróunarsvæði hverfisskipulags við Hólagarð, sjá að aftan.

Þ65 Gerðurberg
Miðsvæði (M20). Hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins og borgarhlutans, auk íbúða og opins svæðis. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir. Á svæðinu eru nýbyggðar 49 íbúðir fyrir eldri borgara í samtengdum húsum á 2-3 hæðum ásamt bílageymslukjallara. Íbúðirnar tengjast með beinum hætti félagsstarfi í Menningarhúsinu Gerðubergi. Nánari stefna verður sett fram í hverfisskipulagi.

Þ66 Fell
Megingönguleið hverfisins milli Kötlufells og Þórufells. Sérstök áhersla verði lögð á heildstæða endurskoðun stígsins og umhverfi hans með áherslu á fegrun, skjólmyndun og bætt leik- og dvalarsvæði.

Þ67 Suðurfell
Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40-50 íbúðir á 1-2 hæðum. Yfirbragð byggðarinnar taki mið af jaðarbyggð hverfisins.



Mynd 3.3
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-230. Borgarhluti 6 Breiðholt.

Ný þróunarsvæði í hverfisskipulagi

VÞ Völvufell-Eddufell
Skilmálaeiningin 6.3.29 er við Völvufell og nær yfir Eddufell og Drafnarfell.

Landnotkun er verslun, almenn þjónusta,íbúðir, þrifaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Ájarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði eralmennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennumskilgreiningum fyrir hverfiskjarna.Einnig gert ráð fyrir stækkun íbúðarbyggðar(um 1 ha) næst Suðurfelli, þar sem áformað er að heimila raðhús.Svæðið í heild sinni verði skilgreint semsérstakur byggingarreitur, samanber stefna um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin: nr. 67:Eddufell-Völvufell, 150 íbúðir (þ.m.t. nemendaíbúðir), hæðir húsa 1-5. Gert erráð fyrir raðhúsum næst Suðurfelli.

Hólagarður
Skilmálaeiningin 6.3.26 nær yfir þróunarsvæði sem skilgreint er í aðalskipulagi við Suðurhóla, auk lóða leikskólanna við Suðurhóla 19-21 og verslunarkjarnans Hólagarða við Lóuhóla 2-6.

Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi, verslun- og þjónustu, þrifalegri atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og íbúðabyggðar. Gert er ráð fyrir að heimilt verði að byggja ofan á núverandi verslunarkjarna eða byggja nýbyggingar þar sem núverandi hús eru og á bílastæðum og koma bílastæðum fyrir neðanjarðar. Á efri hæðum getur verið atvinnuhúsnæði og/eða íbúðir. Á því svæði sem nú er óbyggt, austast í einingunni, er gert ráð fyrir íbúðabyggð og opnu svæði með boltavelli. Áfram verði gert ráð fyrir starfsemi leikskóla á núverandi lóðum við Suðurhóla 19-21 en hægt verði að endurskoða fyrirkomulag núverandi húsnæðis.

Jórufell - Norðurfell
Skilmálaeining 6.3.30 nær yfirlóðirnar Iðufell 14 og 16, Jórufell 2-12 ásamt bílastæði og aðliggjandi borgarland þar sunnan við.

Á svæðinu eru verslunarhús og leikskóli ásamt leikskólalóð í Iðufelli og fjölbýlishús að Jórufelli 2-12. Fyrirhugað er að leggja leikskólann niður með sameiningu.

Heimilt verður að rífa níður núverandi byggingar og stefnt að því að endurskipuleggja svæðið í heild fyrir íbúðarbyggð þar sem gert verði ráð fyrir stórum íbúðum 4-5 herbergja í fjölbýlishúsum sem falla vel í stærð og hlutföllum að aðliggjandi byggð.

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

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

ÍB40 Fell
Fastmótuð íbúðabyggð 3-8 hæða fjölbýlishúsa og 1-2 hæða raðhúsa. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983, voru lögð drög að heildarskipulagi Breiðholtshverfanna. Gert var ráð fyrir að Breiðholt III, sem síðar var nefnt Efra-Breiðholt, myndi ekki byggjast fyrr en eftir skipulagstímabilið. Raunin varð önnur og hófst uppbygging þar fyrr en áætlað var og var að mestu lokið fyrir 1983. Uppbygging í Fellahverfi hófst um 1970 og var lokið um 1980. Háreist byggð fjölbýlishúsa einkennir svæðið að mestu og er þéttleiki byggðar meiri en í öðrum úthverfum Reykjavíkur.

ÍB41 Berg
Fastmótuð íbúðabyggð 3-6 hæða fjölbýlishúsa og 1-2 hæða rað-, par- keðju, og einbýlishúsa. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983, voru lögð drög að heildarskipulagi Breiðholtshverfanna. Gert var ráð fyrir að Breiðholt III, sem síðar var nefnt Efra-Breiðholt, myndi ekki byggjast fyrr en eftir skipulagstímabilið. Raunin varð önnur og hófst uppbygging þar fyrr en áætlað var og var að mestu lokið fyrir 1983. Uppbygging í Vesturbergi hófst um 1970 og var uppbyggingu hverfisins að mestu lokið um 1984. Byggð er almennt lægri en í Hólahverfi og Fellahverfi, meira framboð er af sérbýlishúnæði og þéttleiki byggðar minni.

ÍB42 Hólar
Fastmótuð íbúðabyggð 3-8 hæða fjölbýlishúsa og 1-2 hæða rað-, par- og einbýlishúsa. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983, voru lögð drög að heildarskipulagi Breiðholtshverfanna. Gert var ráð fyrir að Breiðholt III, sem síðar var nefnt Efra-Breiðholt, myndi ekki byggjast fyrr en eftir skipulagstímabilið. Raunin varð önnur og

hófst uppbygging þar fyrr en áætlað var og var að mestu lokið fyrir 1983. Uppbyggingu Hólahverfis lauk að mestu leyti um 1980. Árið 1989 voru byggðar 29 íbúðir í raðhúsum við Krummahóla. Yfirbragð hverfisins er almennt nokkuð fjölbreytt. Háreist fjölbýlishús einkenna þó svæðið en inn á milli eru lágreistari sérbýlishús.

VÞ2 Lóuhólar
Fellur innan nýs þróunarsvæðis í hverfisskipulagi, Hólagarður.

VÞ3 Vesturberg 76
Verslun og þjónusta.

VÞ4 Iðufell 14
Fellur innan nýs þróunarsvæðis í hverfisskipulagi, Jórufell - Norðurfell.

VÞ5 Eddufell
Fellur innan nýs þróunarsvæðis í hverfisskipulagi, VÞ Eddufell - Völuvell.

ÍÞ. Leiknir
Íþróttasvæði, Efra Breiðholti. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja.

Almenn markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

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

Nærþjónusta
Verslun og þjónusta sem sinna daglegum þörfum íbúa verði áfram við Lóuhóla, Vesturberg og Eddufell. Miðja Efra Breiðholts er skilgreind við Gerðuberg (Austurberg). Miðsvæðinu tengjast þjónustustofnanir hverfisins, skólar, íþróttasvæði og nærliggjandi verslunarkjarnar. Einnig þjónar miðsvæðið hinum hverfum Breiðholts en þar er Menningarhúsið Gerðuberg, bókasafn, heilsugæsla, sundlaug og framhaldsskóli.

Borgargötur
Eftirfarandi lykil götur er skilgreindar sem borgargötur: Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell; Á þeim götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

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

Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Efra Breiðholt væri út frá Gátlista um vistvæna byggð. Gátlistinn byggir á kaflanum Skipulag vistvænna hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fygiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 25. mars 2015. Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrirsögninni Helstu tækifæri.

Samfélag

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkur með rúmlega 22.200 íbúa í 7.866 íbúðum. Í Efra Breiðholti búa rúmlega 9.310 íbúar í 3.728 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í desember 2019. Í Breiðholti í heild sinni telst aldurssamsetning góð og svipar til meðaltals aldurskiptingar borgarbúa í borginni allri.

Íbúaþéttleiki í Efra Breiðholti er 60-80 íbúar á ha og telst því æskilegur samkvæmt gátlista. Efra Breiðholti er skipt niður í tvö skólahverfi. Þar eru annars vegar Hólabrekkuskóli með um 2000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli, sem er með tæplega 1800 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall. Auk þess eru sex leikskólar í hverfinu. Af þessum sex er einn einkarekinn.

Innan Efra Breiðholts eru atvinnusvæði samofin verslunar- og þjónustusvæðum og dreifast nokkuð jafnt um hverfið.

Í Efra Breiðholti eru þrjár matvöruverslanir. Sú stærsta er Bónus verslun í Hólagarði. Í Eddufelli er Pólska búðin og verslun Icelandkeðjunnar er í Vesturbergi. Segja má að nánast allir íbúar Efra Breiðholts eigi aðgang að dagvöruverslun innan 800 metra vegalengdar.

Í Efra Breiðholti er 50 km hámarkshraði á Vesturbergi og Austurbergi að hluta en um 70- 80% gatna í hverfinu eru með 30 km hámarkshraða.

Helstu tækifæri
Styrkja hverfiskjarna með nýjum byggingarheimildum til að bæta nærþjónustu í göngufæri sem flestra íbúa. Með því að fjölga íbúðum í og við kjarnana má styrkja verslunar- og þjónustustarfsemi og gera hverfið þannig sjálfbærara.

Styrkja miðsvæð við Austurberg/Gerðubergs sem hverfiskjarna með aðdráttarafl fyrir borgarhlutann í heild sinni. Með auknu framboði af atvinnuhúsnæði og íbúðum er hverfið styrkt hvað varðar aukið jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra.

Yfirfara má einbýlis- og raðhúsalóðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmöguleika og heimila aukaíbúðir þar sem aðstæður leyfa. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

Einnig má yfirfara fjölbýlishúsalóðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmöguleika og heimila viðbótarhæðir þar sem aðstæður leyfa gegn því að um leið sé komið fyrir lyftu. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gerir eigendum fjölbýlishúsa kleift að bæta aðgengi að íbúðum sem gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

Styrkja má hverfið með því að fjölga stærri fjölskylduíbúðum sem skortur er á í hverfinu. Þannig má gera íbúum kleift að stækka við sig innan hverfis og nýta ýmsa innviði hverfisins betur, ekki síst leik- og grunnskóla. Tækifæri til uppbyggingar stærri íbúða eru t.d. á þróunarsvæðum og við ofanábyggingar á fjölbýlishús.

Gæði byggðar

Afmörkun hverfisskipulags í Efra Breiðholti nær yfir um 138 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu 3.728 í Efra Breiðholti. Þetta gerir um 27 íbúðir á hvern hektara lands sem telst í lágmarki skv. gátlista (20- 30 íb/ha). Staðbundin þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum þar sem þéttleikinn fer upp í 60-80 íb/ha.

Byggðamynstur í Efra Breiðholti er mjög fjölbreytt. Um er að ræða fastmótaða og fjölbreytilega íbúðabyggð allt að 9 hæða fjölbýlishúsa í Hóla- og Fellahverfi og 1-2 hæða rað- og keðjuhúsa og 1-2 hæða einbýlishúsa. Áberandi eru fjölbýlishúsin í Hólahverfi sem sjást víða að úr borginni og setja sterkan svip á hverfið. Stór einbýlishús raða sér í jaðrana og inn á milli er fjölbreytt byggð fjölbýlishúsa, rað- og parhúsa sem og einbýlishúsa. Hvergi er byggð það þétt og há að hún valdi óæskilegri skuggamyndun. Í miðju hverfisins, milli Vestur- og Austurbergs er opið svæði sem myndar hverfisgarð. Hverfisskólar Efra Breiðholts eru tveir, Fellaskóli og Hólabrekkuskóli, og standa sitthvoru megin við hverfisgarðinn í norðri og suðri auk þess sem við garðinn eru Fjölbrautaskólinn í Breiðholti, Breiðholtslaug og íþróttasvæði Leiknis.

Efra Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi er bágborið þegar á heildina er litið. Aðal matvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði auk þess sem þar er skyndibitastaður, sérvöruverslanir og annarskonar þjónsta. Einnig eru matvöruverslanir í Eddufelli og Vesturbergi. Í verslunarkjarna við Hraunberg er söluturn, bakarí og ýmiskonar þjónustustarfsemi af minni

gerðinni. Verslun hefur lagst af í verslunarkjarna við Iðufell.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni í til að mynda við miðsvæðið við Austurberg. Vísir að hverfistorgi er til staðar við Gerðuberg. Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Áætlað er að um 90% íbúa Efra Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Hljóðvist innan Efra Breiðholts er að mestu mjög góð fyrir utan þau hús sem standa næst Breiðholtsbraut og Höfðabakka-Suðurhólum en þar fer hávaði í 2 m hæð yfir 61 db. Samhliða þessu eru loftgæði einna síst á sömu svæðum.

Helstu tækifæri
Bæta aðgengi í fjölbýlishúsunum með því að heimila byggingu lyftuhúsa. Heimila húsfélögum að bæta við byggingarmagni á lóðum til að fjármagna framkvæmdakostnað, t.d. sem inndregnum þakhæðum eða öðrum lausnum sem ekki eru ágengar út frá umhverfissjónarmiði og þar sem aðstæður leyfa.

Styrkja opin svæði og önnur almenningsými í skilmálum hverfisskipulags. Flokka og skilgreina svæði eftir mismunandi notkun og tryggja aðgengi allra um almenningsrými, óháð hreyfigetu.

Bæta við svæði/svæðum til borgarbúskapar, þ.e. garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra. Einnig eru víða vannýtt tækifæri til ræktunar á illa nýttum fjölbýlishúsalóðum.

Gera kröfur til góðrar byggingarlistar til að stuðla að vellíðan fólks og bættu umhverfi.

Skilgreina borgargötur innan hverfisins sem njóta munu forgangs við endurbætur. Við borgargötur verði lögð áhersla á aðlaðandi göturými þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi.

Bæta hljóðvarnir næst umferðaþungum götum eins og Breiðholtsbraut.

Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngur í Efra Breiðholti. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Í Efra Breiðholti eru 32 biðstöðvar, við 10 þeirra eru eingöngu staurar og við 22 eru skýli, þar af er eitt skýlið tvöfalt að stærð. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð þá er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna. Það eru því 69% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum sem er æskileg niðurstaða skv. viðmiðum borgarinnar. Tenging við Mjódd er góð þar sem er stór skiptistöð í almenningsvagnakerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls.

Öll helsta þjónusta, td. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín.) frá öllum íbúum hverfisins. Góðar hjólasamgöngur eru einn af áhersluþáttum í hverfisskipulagsvinnunni í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags [...].“ Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra Breiðholti, sem er um 138 ha að stærð, og það gefur 0,008 m af hjólaleiðum per m².

Skv. almennum skilmálum í Efra Breiðholti eru 2,0 bílastæði per íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði per íbúð í 3 hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði per íbúð fyrir 8 hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós við talningu að bílastæði eru fleiri en þetta. Hæsta hlutfallið er 2,6 bílastæði per einbýlishús við Vesturberg. Það fjölbýlishúsasvæði sem er með hæsta hlutfallið er einnig við Vesturberg, eða um 2,0 bílastæði per íbúð. Alls eru um 3.728 íbúðir í Efra Breiðholti og að meðaltali eru 1,57 bílastæði per íbúð. Í Efra Breiðholti eru um 1000 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Helstu tækifæri
Bæta þjónustu Strætó snemma á morgnana og bæta umhverfi biðstöðva. Fjölga skýlum við biðstöðvar.

Skilgreina helstu tengingar gangandi og hjólandi vegfarenda við hverfið og framtíðaruppbyggingu göngu- og hjólaleiða.

Auka má aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum og fjölga hjólastæðum. Athuga

mætti möguleika á að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum. Þannig má styðja við möguleika íbúa til að njóta útivistar og barna til að koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt er að halda áfram að bæta hjólastígakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun.

Skilgreining á borgargötum (lykilgötum innan hverfisins) og endurhönnun þeirra getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.

Vistkerfi & minjar

Efra Breiðholt einkennist af talsverðum fjölda af opnum svæðum og leiksvæðum af mismunandi stærð og gerð. Víða er gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr.123/2010. Elliðaárnar eru hverfisverndaðar. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrufarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir.

Gegndræpt yfirborð á skipulagssvæðinu er 41-60%.

Innan marka hverfisskipulags í Efra Breiðholti eru víða grágrýtisholt með verndargildi.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Efra Breiðholti né gripið til mótvægisaðgerða vegna veðurfars innan hverfisins eða í grennd. Skjólmyndun er m.a. náð fram með gróðri gagnvart vindum og víða leiðir byggðarform til skjóls. Síðast en ekki síst skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í hverfinu.

Í byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir borgarhluta 6 Breiðholt eru nefnd nokkur athyglisverð hús og hverfishlutar. Viðlagasjóðshúsin við Keilufell eru innflutt einingahús úr timbri frá sænsku fyrirtæki, BPA byggeproduktion (timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi). Húsin voru ætluð Vestmannaeyingum sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið 1973. Einnig Menningarmiðstöðin Gerðubergi sem reist var 1981 og Breiðholtslaug sem reist var 1980.

Helstu tækifæri
Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski. Með því að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu má skapa meira skjól, binda jarðveg og skapa aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

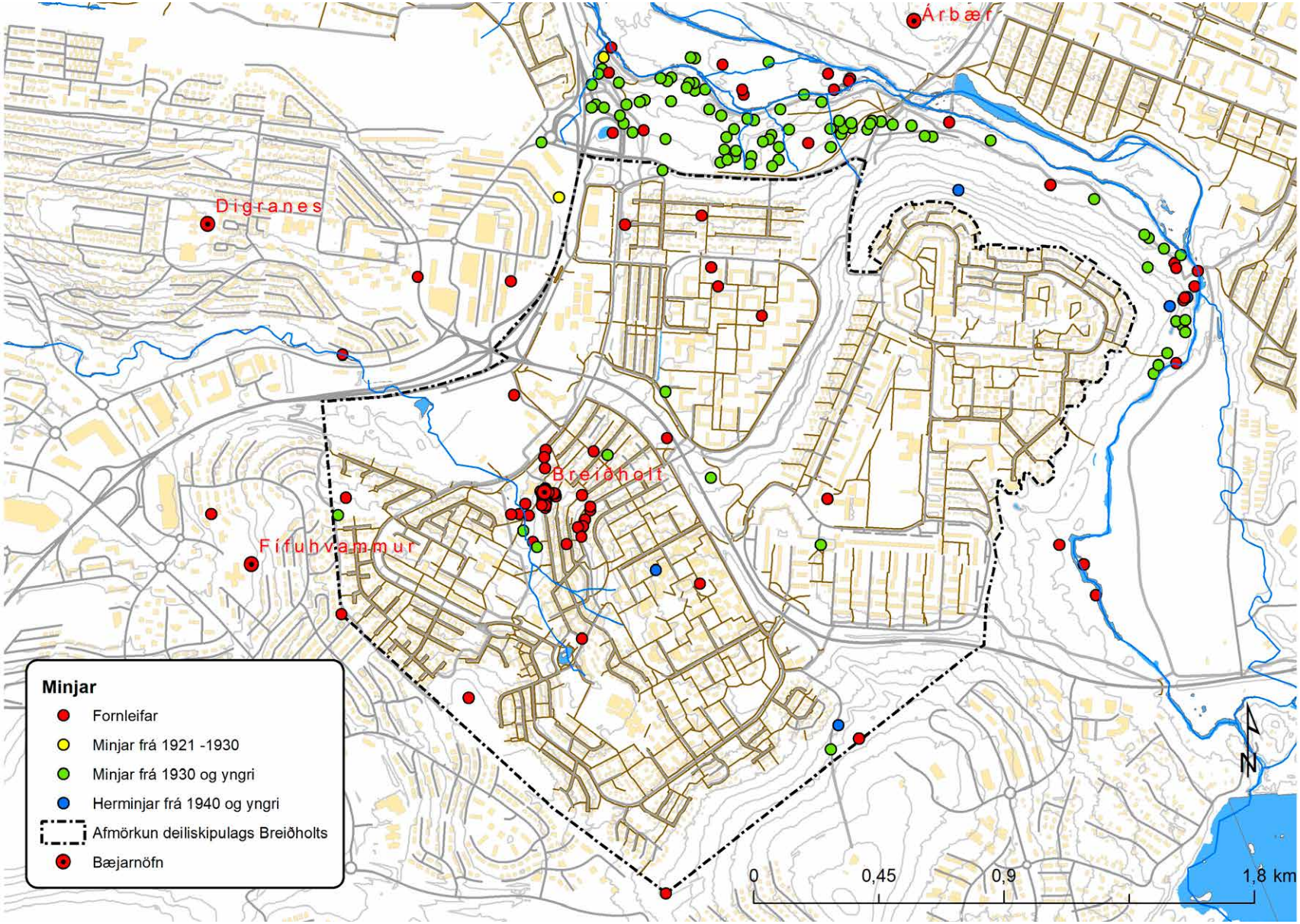
Kanna mætti nánar hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfis sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Niðurstaða vinnu og úttektar á náttúrufari og menningarminjum geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar t.a.m. með uppsetningu skilta og áningarstaða á ákveðnum stöðum.

Við gerð deiliskipulags þróunarsvæða innan hverfisins verði möguleikar á blágrænum ofanvatnslausnum skoðaðir.

Taka þarf afstöðu til þess hvort eigi að vernda áhugaverðar byggingar og hverfiseiningar í skilmálum hverfisskipulags.

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og við hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfiskipulagi 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 viðkæmt lífríki Elliðaánna.



Mynd 3.4
Yfirlit yfir fornminjar og minjar í Borgarhluta 6 Breiðholti.



Mynd 3.5
Yfirlit yfir svæði með hverfisvernd við Fálkhól í Seljahverfi

Orka & auðlindir

Hraðhleðslustöð ON fyrir rafmagnsbíla er í Efra Breiðholti á bensínstöð við Suðurfell 4. Einnig er metanafgreiðslustöð í Mjódd. Rafhleðslustöðvar við Vesturhóla og Iðufell eru einnig í undirbúningi og gert ráð fyrir að þær verði komnar í gagnið á árinu 2020.

Möguleg sorpflokkun er samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar, við hvert hús er tunna fyrir almennt sorp og hægt að óska eftir blárri tunni fyrir pappír og pappa og grænni tunni fyrir plast. Heimili geta einnig pantað flokkunartunnu frá einkafyrirtækjum með frekari flokkun. Flokkun á sorpi er stunduð í hverfinu en þó er aðeins lítill hluti sorps flokkaður við heimili. Víða er takmarkað rými í eldri sorpgeymslum, sem getur staðið að aukinni flokkun við heimili fyrir þrifum.

Grenndarstöðvar eru við íþróttahúsið í Austurbergi, í Orrahólum, í Suðurhólum við Hólagarða, syðst í Vesturbergi og við Suðurfell til móts við Völuvu- og Unufell. Hámarksgöngufjarlægð að grenndarstöð er almennt góð í Efra Breiðholti.

Landnýting er sumsstaðar ófullnægjandi í Efra Breiðholti, sérstaklega þar sem stór bílastæði eru í forgrunni, s.s. við Austurberg.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám, en þó má segja að hverfið sé í dag gróðursælt. Leggja ætti áherslu á að ef fjarlægður verður gróður eins og á þróunarsvæðum þurfi að gróðursetja ný tré í staðin.

Helstu tækifæri
Bæta má aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Við staðsetningu þarf að huga að tengingum við núverandi dreifikerfi rafmagns.

Hægt er að koma á mun meiri flokkun á sorpi og úrgangi við húsdyr með skilmálum sem leyfa byggingu sorpskýla eða sorpgerða á lóðum í stað eldri sorpgeymslna. Til að bæta aðstæður fyrir flokkun þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi. Huga þarf að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa, til dæmis við verslunar- og miðkjarna frekar en í jöðrum hverfisins.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa byggð á þróunarsvæðum í hverfinu.

Auka/viðhalda má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu og endurgróðursetningar ef gróður er fjarlægður á þróunarsvæðum til dæmis.

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 1970-1980. Flest íbúðarhús í hverfinu eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar.

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

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

Náttúruvá

Náttúrvá er talin lítil í hverfinu. Svæðið er ekki á þekktu sprungusvæði og jarðskjálftahætta ekki meiri en annarsstaðar í höfuðborginni. Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðarbyggðina. Elliðaárnar liggja í dal tugum metrum lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim því lítil.

Náttúrvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðri vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástandi í Breiðholti

eins og annarstaðar í höfuðborginni.

Engin eiginleg markviss skjólbelti eru til staðar í borgarhlutanum. Hins vegar er víða í jaðri hans mikill og þéttur trjágróður. Ekki hefur farið fram rannsókn á því hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og snjósöfnun. Markvisst var reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir hverfin þrjú í Breiðholti.

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.


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

4

Samráð

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og forsendur 11

Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður 11

Samandregnar niðurstöður 12

Samráð

Yfirlit og forsendur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhluta 6, annars vegar fyrir fyrri fasa samráðs (2015–2017) þar sem niðurstöður eru greindar eftir hverfum, og hins vegar fyrir seinni fasa samráðsins (2020) þar sem niðurstöður eru birtar fyrir borgarhlutann í heild og/eða fyrir einstök hverfi og hverfahluta eftir því sem við á. Í fyrri fasa samráðsferlisins var leitað eftir viðhorfum íbúa til hugmynda að framtíðarsýn borgarhlutans sem kynnt var á íbúafundum og kallað eftir hvers konar ábendingum og tillögum frá íbúum sem nota mætti til að styrkja tillögurnar. Í seinni fasa samráðsferlisins var óskað eftir viðbrögðum, athugasemdum og ábendingum um vinnutillögur að hverfisskipulagi sem unnar höfðu verið með hliðsjón af niðurstöðum samráðs í fyrri fasa.

Gerð er nákvæm grein fyrir aðferðafræðinni sem beitt var við samráð í greinargerðinni Borgarhluti 6 Breiðholt – íbúaþátttaka og samráð.

Þegar dregnar eru saman niðurstöður úr samráði og gerð grein fyrir þeim er mikilvægt að setja ákveðna fyrirvara. Þrátt fyrir góða kynningu á tillögum og umtalsverða aðsókn á heimasíðu hverfisskipulags er það minnihluti íbúa sem tjáir sig skriflega um tillögur hverfisskipulagsins í formi athugasemda.

Í fyrri samráðsfasa voru í borgarhluta 6 myndaðir fimm rýnihópar með 8–11 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 50 manns. Á þrjá íbúafundi sem haldnir voru í borgarhlutanum í fyrri fasa mættu samtals um 140–170 manns. Í seinni fasa samráðsins sumarið 2020 mættu um 750 íbúar í viðveru bæði í Gerðubergi og í Mjódd. Þá bárust um 150 athugasemdir sem verður að teljast lítið fyrir borgarhluta þar sem búa um 22 þúsund íbúar.

Segja má að meirihluti íbúa hafi ekki tekið virkan þátt í samráðsferlinu hver svo sem ástæðan fyrir því er. Samráðið getur hafa farið fram hjá einhverjum íbúum þrátt fyrir góða auglýsingu og kynningu og mikla aðsókn að kynningarsíðunni um vinnutillögur í Breiðholti. Eins og fram hefur komið heimsóttu tæp tólf þúsund manns kynningarsíðu hverfisskipulags í júlí og ágúst 2020. Einnig má gera ráð fyrir að einhver hluti íbúa hafi ekki tekið þátt vegna þess að þeir hafi almennt litlar skoðanir á skipulagsmálum hverfisins eða að þeim hugnist vel framtíðarsýnin og tillögurnar sem kynntar voru á umræddri kynningarsíðu og geri því ekki athugasemdir við þær. Aðsóknartölur að kynningarsíðu vinnutillagna hverfisskipulags í Breiðholti gefa ástæðu til að ætla að umtalsvert fleiri hafi kynnt sér tillögurnar en þeir sem virkan þátt hafa tekið í samráðsferlinu sem gerð hefur verið grein fyrir í þessari skýrslu.

Þó að ýmis gögn sem verða til í samráðinu sé hægt að draga saman í tölfræðilegar upplýsingar þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt vegna þess hversu lágt hlutfall heildaríbúafjölda borgarhlutans lét í ljós álit sitt með þessum hætti.

Samráðsaðferðirnar hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum. Þær gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þótt flestar hugmyndir sem koma fram tengist beint skipulagsmálum er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum hefur verið komið á framfæri við viðkomandi einingar og deildir Reykjavíkurborgar.

Samráðsaðferðir

Eftirfarandi samráðsaðferðum var beitt í borgarhluta 6:

Rýnihópar borgarhluta 6 Breiðholts 22. febrúar–1. mars 2016
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: Breiðholtsskóli, Hólabrekkuskóli, Fellaskóli, Seljaskóli og Ölduselsskóli.

Íbúafundir
- *Neðra-Breiðholt – Breiðholtsskóli 5. apríl 2016.*



Íbúafundur í Seljaskóla 2016.
Íbúar ræða málin yfir líkani sem nemendur í Seljaskóla og Ölduselsskóla höfðuð smíðað.



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



Nemendur og foreldrar í Ölduselskóla
Nemendur og foreldrar við módel af hluta af Seljahverfi sem nemendur höfðu smíðað.

- *Seljahverfi – Seljaskóli 7. apríl 2016.*
- *Efra-Breiðholt – Fellaskóli 9. apríl 2016.*

Kynningarsíða vinnutillagna
Um miðjan júlí 2020 var sett upp sérstök vefsíða á slóðinni hverfisskipulag.is/kynning/breidholt þar sem helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar.

Viðvera í borgarhlutanum
Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru í Breiðholti dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020, milli kl. 12 og 18 alla dagana. Fór viðveran fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti kynna sér vinnutillögurnar og fá svör við spurningum frá starfsfólki hverfisskipulagsins og koma á framfæri athugasemdum og ábendingum.

Hverfisgöngur
Dagana 25.–27. ágúst 2020 (þ.e. á sama tímabili og viðvera var í Mjódd) voru farnar þrjár hverfisgöngur þar sem vinnutillögur hverfisskipulags voru kynntar af starfsfólki hverfisskipulags og skipulagsráðgjöfum. Göngurnar voru allar farnar á milli kl. 19.30 og 20.30, sú fyrsta í Neðra-Breiðholti þann 25. ágúst, næsta í Seljahverfi þann 26. ágúst og sú síðasta þann 27. ágúst í Efra-Breiðholti.

Kynningarfundur (streymisfundur)
Vinnutillögur hverfisskipulagsins voru kynntar á sérstökum fundi sem streymt var á netinu mánudagskvöldið 31. ágúst 2020. Vegna fjöldatakmarkana og sóttvarnarráðstafana sem í gildi voru á þessum tíma vegna COVID-19 farsóttarinnar var ekki unnt að hafa hefðbundinn íbúafund með þátttakendum í sal.

Íbúaráð/hverfisráð í BH6 Breiðholti
Samráð við íbúaráð (áður hverfisráð) fór þannig fram að verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verk- og tímaáætlanir og fór yfir helstu hugmyndir sem voru í vinnslu á hverjum tíma á formlegum fundum hverfisráðsins. Þess á milli fundaði verkefnisstjóri með formanni og varaformanni hverfisráðs. Samkvæmt lista yfir samráðsfundi voru skráðir fundir verkefnisstjóra með aðilum úr hverfisráði Breiðholts átta talsins í fyrri fasa samráðs. Í seinni fasa tók formaður íbúaráðs einnig virkan þátt í undirbúningi og framkvæmd forkynningar á vinnutillögum hverfisskipulags.

Nánara yfirlit yfir samráðsviðburði er í greinargerð um íbúaþátttöku og samráð í borgarhluta 6 sem er fylgigagn hverfisskipulags.

Fyrri fasi - Samandregnar niðurstöður

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

Stefna og áherslur aðalskipulags

Miðsvæði við Rangársel
Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um styrkingu og fegrun miðsvæðisins við Rangársel með borgargötu, fjölgun íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum.

Flestir þátttakendur í rýnihópum hugnaðist ágætlega að þétta byggð á þessu svæði en margir töldu að verslun ætti erfitt með að þrífast á svæðinu og hugnaðist betur að eingöngu væru byggðar upp íbúðir.

Jöklasel
Vel var tekið í hugmyndir um uppbyggingu lítilla fjölbýlishúsa við Jöklasel í rýnihópum. Á svæðinu eru núna matjurtagarðar sem Reykjavíkurborg leigir út. Gert er ráð fyrir að þeir færist norðar á svæðinu eða verði skipt upp og dreift víðar um hverfið.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Stapasel/Holtasel
Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndir um byggingu lítilla fjölbýlishúsa við Stapa- og Holtasel á opnu svæði sem liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Þátttakendur höfðu áhyggjur af aukinni umferð auk þess sem mörgum hugnaðist betur að svæðið yrði fest í sessi sem opið svæði.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Breiðholtsbraut
Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis meðfram Breiðholtsbraut, beggja vegna við götuna, til að auka atvinnutækifæri innan hverfisins. Skiptar skoðanir voru á uppbyggingu á þessum svæðum en áberandi meiri jákvæðni meðal íbúa í Neðra-Breiðholti en öðrum hverfum.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Þ70 Suður-Mjódd
Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er um að ræða miðsvæði (M12) á um 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi en ekki íbúðum.

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Töldu margir að atvinnuhúsnæði myndi þrengja að íþróttasvæði ÍR og hindra nauðsynlega uppbyggingu þess. Einnig voru uppi raddir um að halda í grænt svæði.

Fastmótuð gróin byggð
Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágætar viðtökur en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða. Þeir töldu að bregðast þyrfti við með því að heimila fjölgun bílastæða í gróinni byggð.

Nærþjónusta
Á íbúafundi í hverfinu komu fram eindregnar óskir um aukna nærþjónustu í hverfinu, sérstaklega á miðsvæði við Rangársel og í atvinnuhúsnæði í Tindaseli, þar sem Bónus var áður. Fjölmargar óskir komu fram um matvöruverslun á þessum svæðum, sérstaklega í Tindaseli, en einnig óskir um annars konar þjónustu, s.s. bakarí, sjoppu og kaffi- og

veitingahús.

Borgargötur
Hugmyndir um að gera hluta Skógarsels og Rangársels auk hluta Jaðarsels að borgargötum voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Almennt var tekið nokkuð vel í hugmyndirnar í rýnihópum og talið að borgargötur gætu styrkt umhverfisvænni samgöngumáta auk þess sem þær myndu fegra ásýnd gatnanna. Nokkrir minntust á að ekki mætti þrengja að akandi umferð.

Hjólreiðar
Hjólreiðar í hverfinu fengu nokkra umfjöllun í rýnihópum, sérstaklega í tengslum við umræðu um borgargötur. Hugmyndin um sérstaka hjólastíga meðfram borgargötum fengu góðar viðtökur en nefnt var að tryggja þyrfti betri snjómokstur af göngu- og hjólastígum á vetrum til að styrkja þennan samgöngumáta.

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

Gátlisti um vistvæna byggð – lykiláherslur

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Seljahverfi er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim lykiláherslum sem tilteknar eru í Gátlista um vistvæna byggð.

Samfélag

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

Flestar skráðar hugmyndir af valfundum nemenda voru í þessum málaflokki. Höfðu nemendur mikinn áhuga á uppbyggingu leiksvæða og íþróttaaðstöðu, s.s. íþróttahúss, sundlaugar, fótbolta- og körfuboltavalla. Einnig var óskað eftir matvöruverslun í hverfið.

Málaflokkurinn var sömuleiðis sá vinsælasti hjá öðrum íbúum og nokkur samhljómur í niðurstöðum. Helstu óskir voru um uppbyggingu íþróttaaðstöðu á ÍR-svæðinu, s.s. um íþróttahús og sundlaug. Einnig var kallað eftir matvöruverslun og bakaríi í hverfið. Flestar hugmyndir um matvöruverslun voru skráðar á atvinnuhúsnæði við Tindasel þar sem Bónus var áður.

Gæði byggðar

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðamynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Nemendur kalla mjög eftir aukinni þjónustu í hverfið, s.s. sjoppum og ísbúðum. Einnig finnst þeim vanta fleiri bekki á opnum svæðum.

Aðrir íbúar kalla einnig eftir aukinni þjónustu, s.s. kaffihúsi, bar, veitingahúsi o.s.frv. Einnig er krafa um að svæði í niðurníðslu séu lagfærð, helst atvinnuhúsnæði við Tindasel. Nokkuð er kvartað undan hljóðmengun frá Breiðholtsbraut, Reykjanesbraut og Skógarseli.

Samgöngur

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði.

Nemendur hafa talsverðar skoðanir á þessum málaflokki og eru skráðar hugmyndir af ýmsum toga. Ein athugasemd er áberandi vinsælli en aðrar, um bætta lýsingu við gangbrautir og götur víðs vegar um hverfið.

Helstu áhyggjur annarra íbúa eru m.a. um skort á bílastæðum, sérstaklega við verslunarkjarna á Seljabraut en einnig annars staðar í hverfinu. Bæði er kallað eftir almennum bílastæðum og stæðum fyrir vörubifreiðar. Nokkrar tillögur voru um að

vörubílastæðum væri breytt í almenn bílastæði. Sömuleiðis kalla íbúar eftir bættri lýsingu við gangbrautir og lýsa áhuga á frístundarútu fyrir börn innan hverfisins.

Vistkerfi & minjar

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

Nemendur hafa ekki miklar skoðanir á þessum málaflokki. Nokkrar óskir eru um að tiltekin svæði séu hreinsuð, s.s. skólalóðir og svæði við verslunar- og þjónustukjarna í Jafnaseli. Einnig eru skráðar hugmyndir um aukinn gróður og snyrtingu trjágróðurs sem fyrir er.

Íbúar hverfisins hafa áhuga á auknum gróðri, ósnortnu gróðurfari og útivistarsvæðum, t.d. í jaðri hverfisins meðfram Reykjanesbraut og á opnu svæði milli Stapasels og Holtasels.

Orka & auðlindir

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Nemendur og íbúar hafa mestan áhuga á að ruslatunnum sé fjölgað auk þess sem nemendur vilja sjá fleiri grenndarstöðvar.

Mannvirki

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

Ekki eru margar hugmyndir skráðar í þessum málaflokki en þó eru nokkrar skráðar hugmyndir um heimildir til breytinga á húsum, s.s. um kvisti, hækkun á þaki og heimildir til ofanábyggingar. Í samráðsferlinu var almennt tekið jákvætt í hugmyndir hverfisskipulags um auknar heimildir til breytinga á húsnæði.

Náttúruvá

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk frá íbúafundum eða valfundum nemenda.

Seinni fasi – Samandregnar niðurstöður

Hér fyrir aftan verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust við vinnutillögur hverfisskipulags sem kynntar voru á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020. Eins og komið hefur fram að framan bárust athugasemdir ýmist í tölvupósti eða á útfylltum eyðublöðum sem lágu frammi á meðan á viðveru í borgarhlutanum stóð dagana 18.–28. ágúst. Einnig skráði starfsfólk hverfisskipulags athugasemdir í heimsóknadagbók í Gerðubergi. Alls er um að ræða 146 athugasemdir (57 tölvupóstar, 14 eyðublöð í Gerðubergi, 39 eyðublöð í Mjódd og 36 færslur í heimsóknadagbók). Nokkuð var um að fólk sendi fleiri en eitt erindi og er því sennilegt að fjöldi þeirra sem gerði athugasemd sé á bilinu 120–135 en ómögulegt er að vita það með algjörri vissu þar sem sumar athugasemdir bárust nafnlaust. Alls eru skráðar u.þ.b. 750 heimsóknir í viðveruna í ágúst.

Við úrvinnslu athugasemdanna kom í ljós að efnislega mátti skipta þeim í nokkra flokka. Hér að aftan er gerð grein fyrir samantekt á því helsta sem fram kom í hverjum flokki. Athygli er vakin á að margar athugasemdir falla undir tvo eða fleiri af eftirgreindum flokkum.

Allar athugasemdir sem bárust má sjá í viðauka með greinargerð um íbúaþátttöku og samráð í borgarhluta 6, sem er fylgigagn hverfisskipulags. Persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar.

Bílastæði
Alls bárust 29 athugasemdir sem fjalla um bílastæði. Í flestum þeirra er þeirri skoðun lýst að í Breiðholti séu nú þegar of fá bílastæði og lýst yfir áhyggjum af því að með

hverfisskipulagi muni bílastæðum í borgarhlutanum fækka. Gerðar eru athugasemdir við að ekki verði heimilt að útbúa bílastæði vegna aukaíbúða og því sé stefnt að hlutfallslegri fækkun bílastæða á íbúð. Nokkrir lýsa áhyggjum af því að uppbygging stúdentaíbúða við Arnarbakka og Völvufell muni auka á bílastæðavanda í nágrenninu. Einnig koma fram ýmsar aðrar hugmyndir, s.s. um að heimilt verði að byggja bílakjallara/hús á lóðum fjölbýlishúsa og annars staðar þar sem hægt væri að leigja stæði, um að stórbílastæðum yrði breytt í almenn stæði o.s.frv.

Samgöngur
Alls bárust 29 athugasemdir sem varða samgöngumál. Margir lýsa áhyggjum af þungri umferð og umferðartöfum í hverfunum, ekki síst við aðkomuleiðir inn í hverfin og á lykilleiðum innan þeirra (t.d. Höfðabakka, Vesturbergi og Austurbergi), og að með þéttari byggð aukist umferðarmagnið enn. Fram koma efasemdir um áherslur borgaryfirvalda um að auka hlut almenningssamgangna, m.a. með uppbyggingu borgarlínu. Sumar athugasemdir snúa að óskum um bættar almenningssamgöngur og bættum hjóla- og göngustígum. Einnig eru viðraðar áhyggjur af því að Arnarnesvegur muni skerða möguleika á Vetrargarði í Seljahverfi. Einnig er nokkuð spurt um fyrirhuguð deilibílastæði og kallað eftir rafhleðslustæðum auk annarra athugasemda.

Græn svæði – opin svæði
Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. Þær eru af ýmsum toga en allnokkrar snúa að grisjun á trjágróðri sem skerðir útsýni, sérstaklega á svæði milli Neðra- og Efra-Breiðholts. Þó nokkrar athugasemdir eru almenns eðlis um að græn svæði séu látin í friði, án þess að rætt sé um tiltekin svæði. Einnig eru nokkrar athugasemdir um að í vinnutillögum hverfisskipulags sé gengið um of á græn svæði við Rangársel og Hólmasel. Einnig er í athugasemdum að finna hugmyndir að leiksvæðum, ýmsum innviðum og gróðri á opnum svæðum til að hvetja til aukinnar nýtingar þeirra. Talsvert er um athugasemdir sem snúa að viðhaldi og umhirðu borgarlandsins og snerta ekki skipulagsmál beint.

Fjölgun íbúða – þétting byggðar
Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða og þéttingu byggðar í Breiðholti. Nokkrar athugasemdir lýsa almennri andstöðu við þéttingu byggðar, þ.e. tengjast ekki tillögum að þéttingu á ákveðnum svæðum í Breiðholti, en sumir lýsa sérstaklega andstöðu við þéttingu á þróunarsvæðum í Breiðholti. Fram koma áhyggjur af aukinni umferð samhliða þéttingu byggðar og að gengið sé á græn svæði. Nokkuð er einnig um athugasemdir þar sem óskað er eftir stærri fjölskylduíbúðum fyrir barnafólk (4+ herbergi) og íbúðum í sérbýli, sérstaklega í Efra-Breiðholti.

Viðhald og umhirða
Alls bárust 22 athugasemdir varðandi ýmislegt sem betur má fara í viðhaldi og umhirðu borgarlands og byggingum á vegum borgarinnar. Margar snúa að grisjun á gróðri og eru einnig skráðar í flokknum Græn svæði – opin svæði. Einnig eru athugasemdir varðandi viðhald á göngustígum, undirgöngum og grindverkum, grasslátt, snjómokstur og söltun o.s.frv. Þessi atriði snerta skipulagsmál ekki beint.

Ofanábyggingar
Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast ofanábyggingum. Langflestar tengjast ofanábygginum á fjölbýlishús ásamt lyftum til að bæta aðgengi en ein snýr að ofanábyggingu á verslunarhús. Flestir lýsa sig andvíga hugmyndum um að heimilt verði að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og koma fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Fram koma áhyggjur af því að útsýni skerðist, bílastæðum fækki og heildarsvipur hverfisins raskist. Þó eru einnig raddir sem fagna þessum heimildum og telja þær geta bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum.

Stórbílastæði
Alls bárust 12 athugasemdir við tillögu sem kynnt var í vinnutillögum hverfisskipulags um að afleggja stórbílastæði í hverfunum. Flestir sem gera athugasemd vilja að stæðin fái að vera áfram og telja að ef þau væru fjarlægð yrði atvinnubílum lagt á bílastæðum fjölbýlishúsa innan hverfanna. Töldu sumir að helsta vandamálið varðandi stórbílastæðin væru númerslausir bílar, vagnar og hjólhýsi sem lagt væri þar. Komu fram hugmyndir um að aukið eftirlit væri með þessum stæðum og að óæskilegir bifreiðar séu dregnar í burtu.

Í ljósi athugasemda sem gerðar voru við vinnutillögurnar hefur verið fallið frá hugmyndum um að afleggja stórbílastæði.

Vetrargarður
Alls bárust 11 athugasemdir varðandi fyrirhugaðan vetrargarð í Seljahverfi. Margar athugasemdir tengdust legu fyrirhugaðs Arnarnesvegar og áhrifa hans á vetrargarðinn. Einnig voru nokkrar athugasemdir um aðstöðu og/eða starfsemi sem fólk óskar eftir að

sjá á svæðinu. Í öllum athugasemdum var tekið vel í hugmyndir um vetrargarð en sumir tóku fram að gæta þyrfti að kostnaði.

Rangársel – Hólmasel
Alls bárust sjö athugasemdir sem tengjast tillögum um uppbyggingu hverfiskjarna við Rangársel og Hólmasel. Meirihlutinn er gagnrýninn á tillögurnar, telur óraunhæft að þarna muni þrífast verslun, vill ekki fjölga íbúðum á svæðinu, hefur áhyggjur af aukinni umferð og gagnrýnir að gengið sé á græn svæði. Tvær athugasemdir eru jákvæðar fyrir aukinni þjónustu innan hverfisins.

Samráð
Alls bárust sjö athugasemdir varðandi samráð í hverfisskipulagi á fyrri stigum verkefnisins. Í fjórum athugasemdum er dregið í efa að jafn ítarlegt samráð hafi farið fram og talað er um í vinnutillögunum og í þremur er óskað eftir að íbúar fái að kjósa um hverfisskipulagstillögurnar.

Breytingar á fasteignum
Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast breytingum á fasteignum. Í raun er um að ræða spurningar eða vangaveltur um heimildir til breytinga á tilteknum stöðum og hvort hverfisvernd takmarki heimildir til breytinga.

Verslun og þjónusta
Alls bárust sex athugasemdir sem varða verslun og þjónustu í Breiðholti. Tveir lýsa efasemdum um að raunhæft sé að efla verslun og þjónustu innan hverfanna því að íbúar kjósi frekar að keyra til að sækja þjónustu í stærri verslunarkjarna. Fjórir óska hins vegar eftir aukinni þjónustu innan hverfanna, s.s. matvöruverslun og bókasafni í Seljahverfi, pöbb og skyndibitastöðum. Einnig er nefnd sú hugmynd að opna sundlaug við Ölduselsskóla fyrir almenning.

Göngu- og hjólastígar
Alls bárust fimm athugasemdir sem snerta göngu- og hjólastíga. Þar kemur m.a. fram að viðhald á göngustígum mætti víða vera betra og að leggja mætti hjólastíga í aflagðar strætógötur eins og við leikskólann Hálsaskóg. Þá kom einnig fram ánægja með að bæta ætti göngustíg frá Norðurfelli og meðfram byggð við Vesturberg þó að í annarri athugasemd sé það talin óþarfa aðgerð.

Annað
Að lokum eru 17 atriði í athugasemdum sem ekki falla undir áðurnefnda flokka. Þar eru bæði athugasemdir við atriði sem fólki líkar og mislíkar í vinnutillögum hverfisskipulags, m.a. um grenndarstöðvar, list í almenningsrými, snjóbræðslu, nýjar byggingarheimildir leikskóla, hljóðvarnir, íþróttastarf og trjágróður.


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

5

Stefna og áherslur

EFNISYFIRLIT

Forsendur 56

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags 58

Stefna og áherslur

Forsendur

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

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 Seljahverfi tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- *Stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur, þ. á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Breiðholt.*
- *Greiningu á visthæfi byggðar, sbr. kafla 3.3 í þessari bók.*
- *Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. kafla 4 í þessari bók.*

Stefnan er sett fram í sjö málaflokkum og á sjö þemakortum. Málaflokkarnir 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 skipulagsuppdráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfisskipulagsuppdrætti.

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

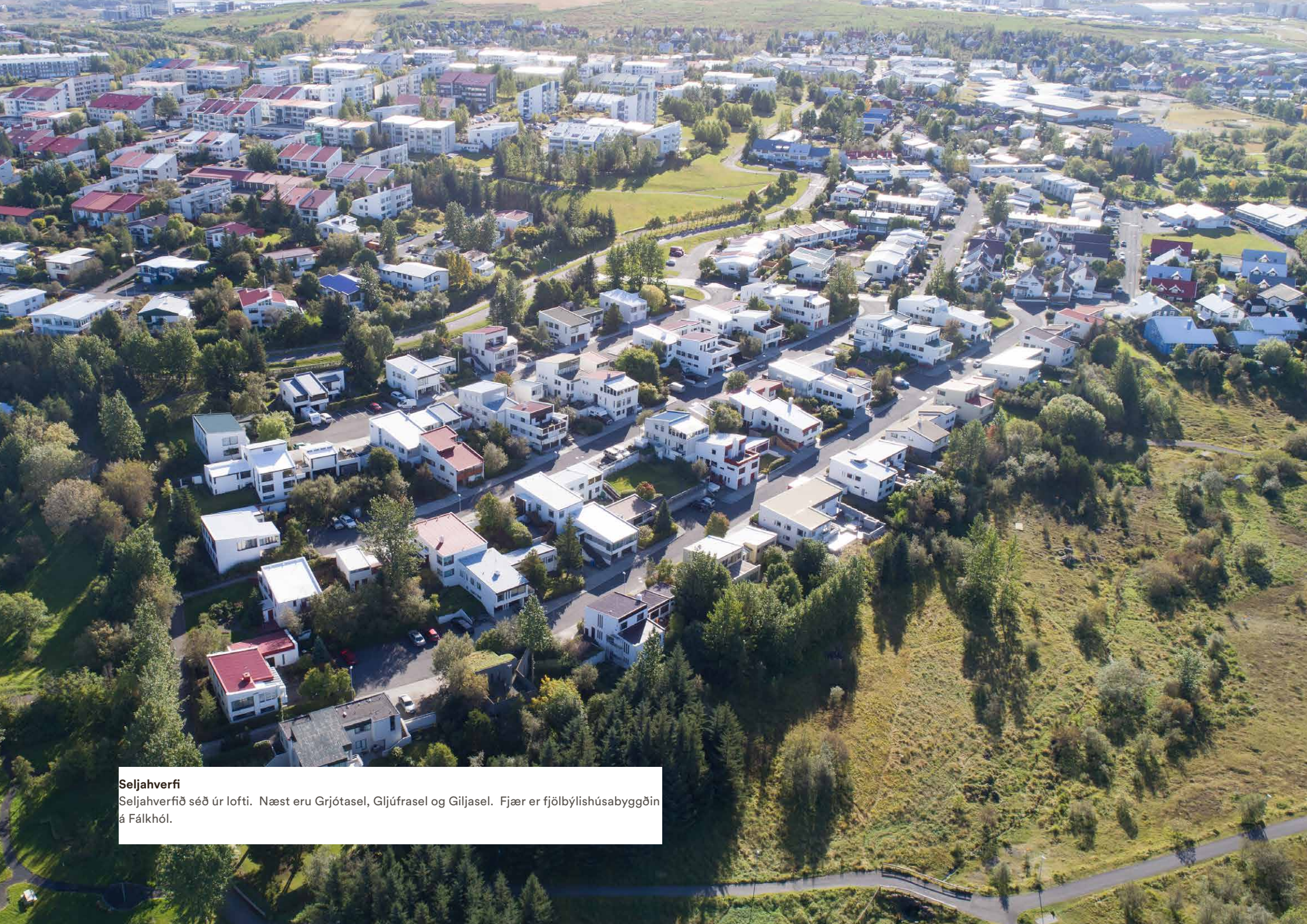
Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúða í Breiðholti og kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Hlutfall lítilla íbúða í Seljahverfi er talsvert lægra en meðaltal Reykjavíkur en hlutfall stórs húsnæðis mun hærra en gengur og gerist. Íbúaþéttleiki er því mun minni í Seljahverfi en í öðrum hverfum í Breiðholti.

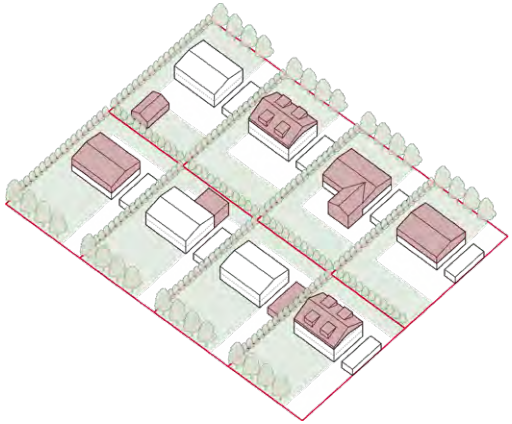
STEFNA
Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um rúmlega 1.000 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sbr. umfjöllun að aftan.

Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:

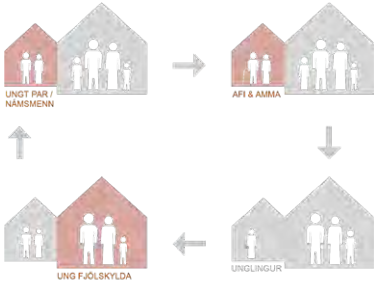
- *Víða er lóðarhöfum sérbýlishúsa heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar,*



Seljahverfi
Seljahverfið séð úr lofti. Næst eru Grjótasel, Gljúfrasel og Giljasel. Fjær er fjölbýlishúsabyggðin á Fálkhól.



Mynd 5.1
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðri byggingu á lóð. Mynd: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.2
Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérbýlishúsum.
Mynd: Ydda Arkitektar.

í viðbyggingu eða stakstæðu húsi á lóð. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmála um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.

Hækkun fjölbýlishúsa:

- *Veitt er heimild til að hækka tiltekin lyftulaus fjölbýlishús um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Skilyrt er að um leið sé komið fyrir lyftu og lóðahönnun tekin til endurskoðunar. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.*

Þróunarsvæði við Rangársel:

- *Skilmálaeining 6.2.23. Gert er ráð fyrir talsverðri nýrri uppbyggingu íbúða, verslunar, þjónustu og menningar- og samfélagsstarfsemi á svæðinu. Allt að 100 íbúðir.*

Tindasel 3 (verslunar- og þjónustuhúsnæði)

- *Veitt er heimild til að byggja ofan á húsið tvær hæðir fyrir íbúðir, allt að 16 íbúðir.*

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Fjölgun íbúða, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafni) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.

Verslun og þjónusta
Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðsynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

Seljahverfi er illa sett hvað varðar verslun og þjónustu. Hverfið er dreifbýlt og heppilegt verslunarhúsnæði vantar miðsvæðis. Verslunarkjarnar eru í norðausturjaðri hverfisins við Seljabraut og Jafnasel. Eitt meginmarkið hverfisskipulags Seljahverfis er að koma

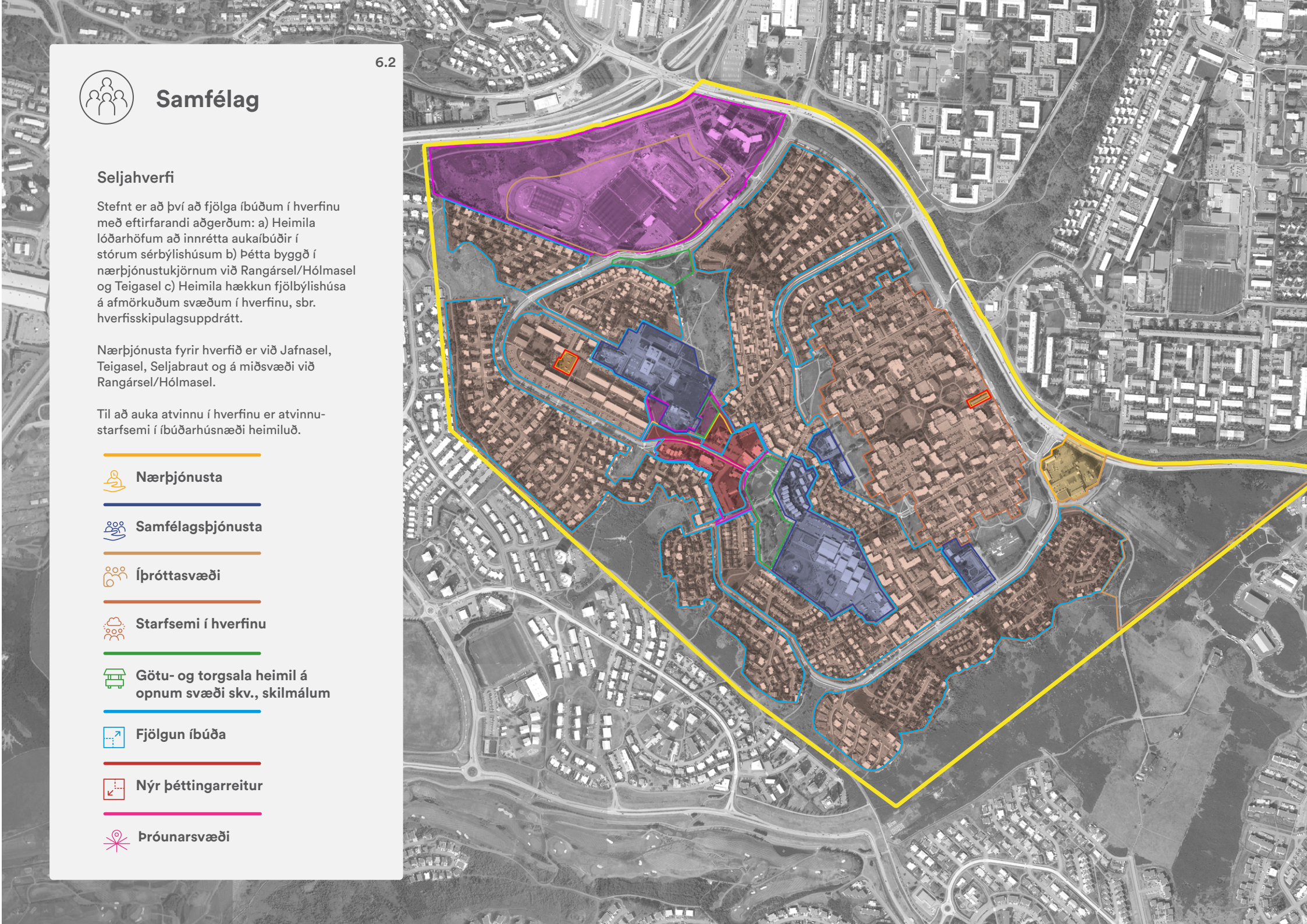
Samfélag

Seljahverfi

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð í nærþjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel og Teigasel c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Jafnasel, Teigasel, Seljabraut og á miðsvæði við Rangársel/Hólmasel.

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



- Nærþjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Íþróttasvæði
- Starfsemi í hverfinu
- Götu- og torgsala heimil á opnum svæði skv., skilmálum
- Fjölgun íbúða
- Nýr þéttingarreitur
- Þróunarsvæði

upp hverfismiðju við Rangársel með hentugri aðstöðu fyrir verslun og þjónustu.

STEFNA

- *Byggja upp hverfismiðju á þróunarsvæði við Rangársel með aðstöðu fyrir verslun og þjónustu og hverfistorgi í góðum tengslum við tjörn og garðsvæði við Hólmasel. Fjölgun íbúða á svæðinu styrkir kjarnann. Tengja hverfiskjarna við borgargötu. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.*
- *Rangársel og umhverfi þess endurnýjað sem borgargata (sjá nánar umfjöllun um SAMGÖNGUR).*
- *Íbúðum fjölgað í hverfinu til að styrkja grundvöll fyrir aukinni nærþjónustu í göngufæri fyrir sem flesta íbúa.*
- *Bæta umhverfi og styrkja rekstrarforsendur verslunarkjarna við Seljabraut, Jafnasel og Tindasel.*
- *Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Hverfiskjarna, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Tímabundin starfsemi, líkt og matarvagnar eða söluhús, er heimiluð við borgargötur og á opnum svæðum.*

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum Skapandi borg í aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess, sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðarhverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

STEFNA

- *Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðarbyggðar.*
- *Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.*



Mynd 5.3
Hugmynd að útliti hverfiskjarni við Rangársel. Unnið verður sérstakt deilskipulag fyrir svæðið sem skilgreint er sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi Seljaahverfis. Mynd: Jakob Jakobsson arkitekt.

Félags-, íþrótta- og menningarstarfsemi

Í Gátlista um vistvæna byggð í aðalskipulagi Reykjavíkur segir að skipulag vistvæns hverfis skuli miða að því að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa til að styrkja hverfissamfélag hvers hverfis. Mikilvægt er að styrkja þjónustu og aðstöðu innan einstakra hverfa og hverfissamfélaga sem vinnur á móti skipulagi hefðbundinna svefnhverfa seinustu áratuga þar sem fólk hittist sjaldan og ferðast út úr hverfinu til að sækja sér afþreyingu og þjónustu.

STEFNA

- *Stefnt er að því að félags- og tómstundastarf fyrir mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa styrkist innan hverfisins. Horft er til þess að nýta núverandi húsnæði grunnskóla og/eða byggja upp nýja aðstöðu í tengslum við skólana sem þannig*

getur verið hjarta félags- og menningarstarfs í hverju hverfi.

- *Efla og bæta aðstöðu til skíða- og vetraríþróttaiðkunar á og við núverandi skíðasvæði austast í hverfinu.*

Gæði byggðar

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

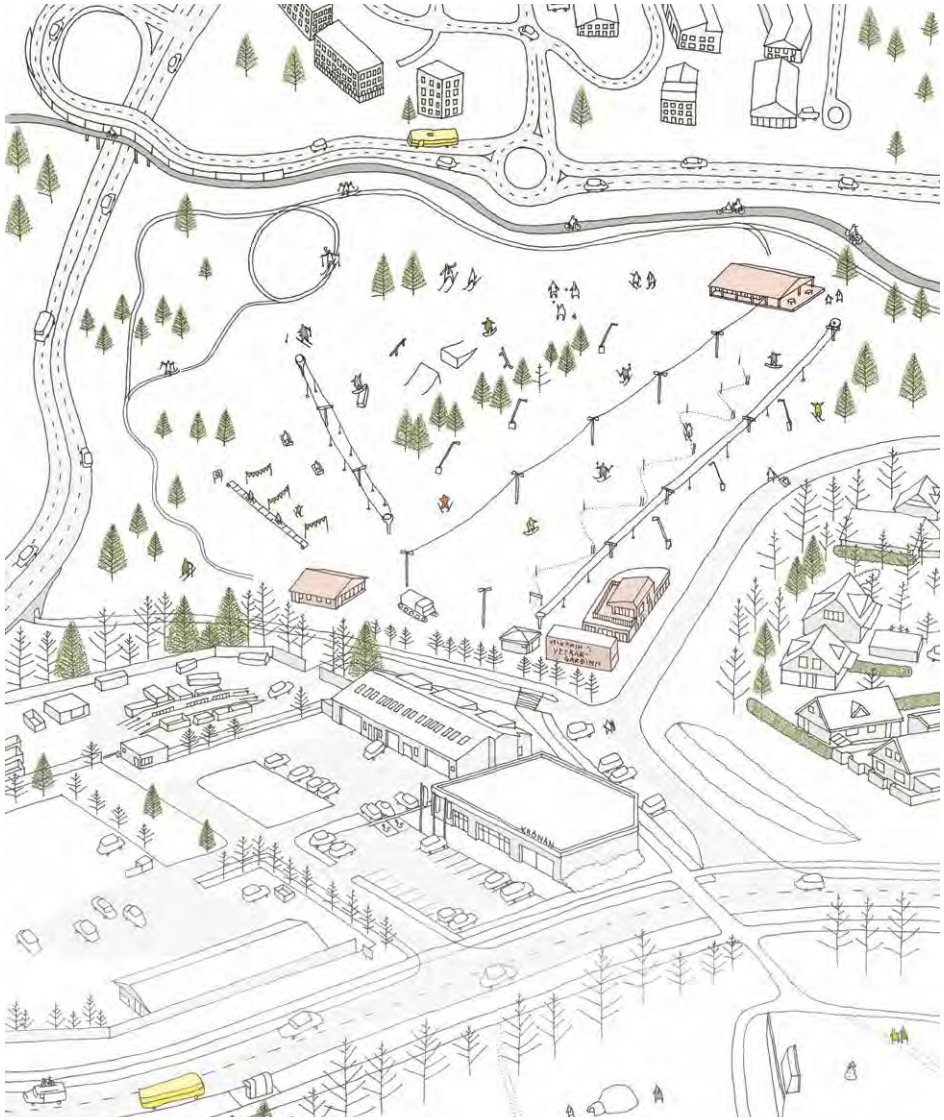
Þróun byggðar á vistvænum forsendum
Í Gátlista um vistvæna byggð, sem skv. aðalskipulagi skal liggja til grundvallar hverfisskipulagi, er m.a. lögð áhersla á að skoða innan viðkomandi hverfa þætti sem varða vistvæna þróun í hönnun og arkitektúr. Áhersla er lögð á að við val á byggingarefnum og tæknilegum útfærslum sé hugað að því að gera byggingar vistvænni.

STEFNA

- *Stefnt er að því að byggð þróist á vistvænum forsendum.*
- *Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.*
- *Leiðbeiningar hverfisskipulags um útfærslu lóða, viðbyggingar og aðra mikilvæga þætti fylgja hverfisskipulagi í Breiðholti.*

Efling almenningsrýma
Almenningsrými eru götur, opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Í stefnu um samgöngur er gerð grein fyrir göngu- og hjólastígum.

Í Gátlista um vistvæna byggð í gildandi aðalskipulagi segir að torg og önnur almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgarbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg til að viðhalda mannlífi og þjónustu og auki umhverfisgæði hverfisins. Í heildarskipulagi opinna svæða, sem uppfært var samhliða gerð aðalskipulagsins, er leitast við að skilgreina, styrkja og bæta núverandi útivis-



Mynd 5.3
Teikning sem sýnir hugmynd að fyrirhuguðum Vetrargarði og Arnanesveginn á mörkum Reykjavíkur og Kópavogs.

Gæði byggðar

Seljahverfi

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Rangársel/Hólmasel ásamt fegrun og endurhönnun á borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt.
Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um borgarbúskap og kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



tarsvæði og flokka þau eftir eðli, hlutverki og notkun. Þá er í aðalskipulagi sérstakur kafli um borgarbúskap og leiðir til að efla hann og kveðið á um að í hverfis- og deiliskipulagi verði nánar fjallað um útfærslu borgarbúskapar.

STEFNA

- *Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun og skilgreina almenningsrými á skipulagsuppdrætti hverfisskipulags.*
- *Merkja á skipulagsuppdrátt kyrrlát svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlátt svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlát svæði verða skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Ölduselsskóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel (skilmálaeining 6.2.22).*
- *Bæta og fegra umhverfi verslunarkjarna við Seljabraut, Jafnasel og Tindasel.*
- *Efla og bæta aðstöðu til skíða- og vetraríþróttaiðkunar á og við núverandi skíðasvæði austast í hverfinu.*
- *Skilmálar um almenningsrými eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Almenningsrými, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.*
- *Miðsvæði við Rangársel endurnýjað sem borgargata og búið til hverfistorg í tengslum við tjörn og garðsvæði við Hólmasel.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Nánari umfjöllun um borgargötur í kaflanum um SAMGÖNGUR.*

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig háttað að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

STEFNA

- *Afmarka svæði meðfram Breiðholtsbraut þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.*
- *Setja skilmála um aukna trjá- og gróðurrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.*
- *Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.*
- *Kyrrlát svæði eru skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Ölduselsskóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel.*

Borgarbúskapur

Borgarbúskapur er í takt við áherslur um sjálfbær og vistvæn hverfi og styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni og betri nýtingu á verðmætu landi. Borgarbúskapur ýtir auk þess undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum.

STEFNA

- *Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.*
- *Heimila uppbygginu á grænum inniviðum á opnu svæði við Jaðarsel (skilmálaeining 6.2.24), með áherslu á aðstöðu fyrir umfangsmeiri borgarbúskap fyrir hópa og/eða félagasamtök.*
- *Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgarbúskap, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Samgöngur

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

Borgargötur
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargöturnar innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Eftirfarandi götur fá skilmála fyrir borgargötur í Seljahverfi:

- *Rangársel*
- *Hólmasel frá Rangárseli að Heiðarseli*

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Í tengslum við borgargötu verður mótað nýtt hverfistorg auk þess sem ýmsir innviðir sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöðvar almenningssamgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla verða við borgargötur.

STEFNA
- *Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.*
- *Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.*
- *Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.*
- *Staðsetja við göturnar þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.*
- *Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Vistvænir samgöngumátar
Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 6 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

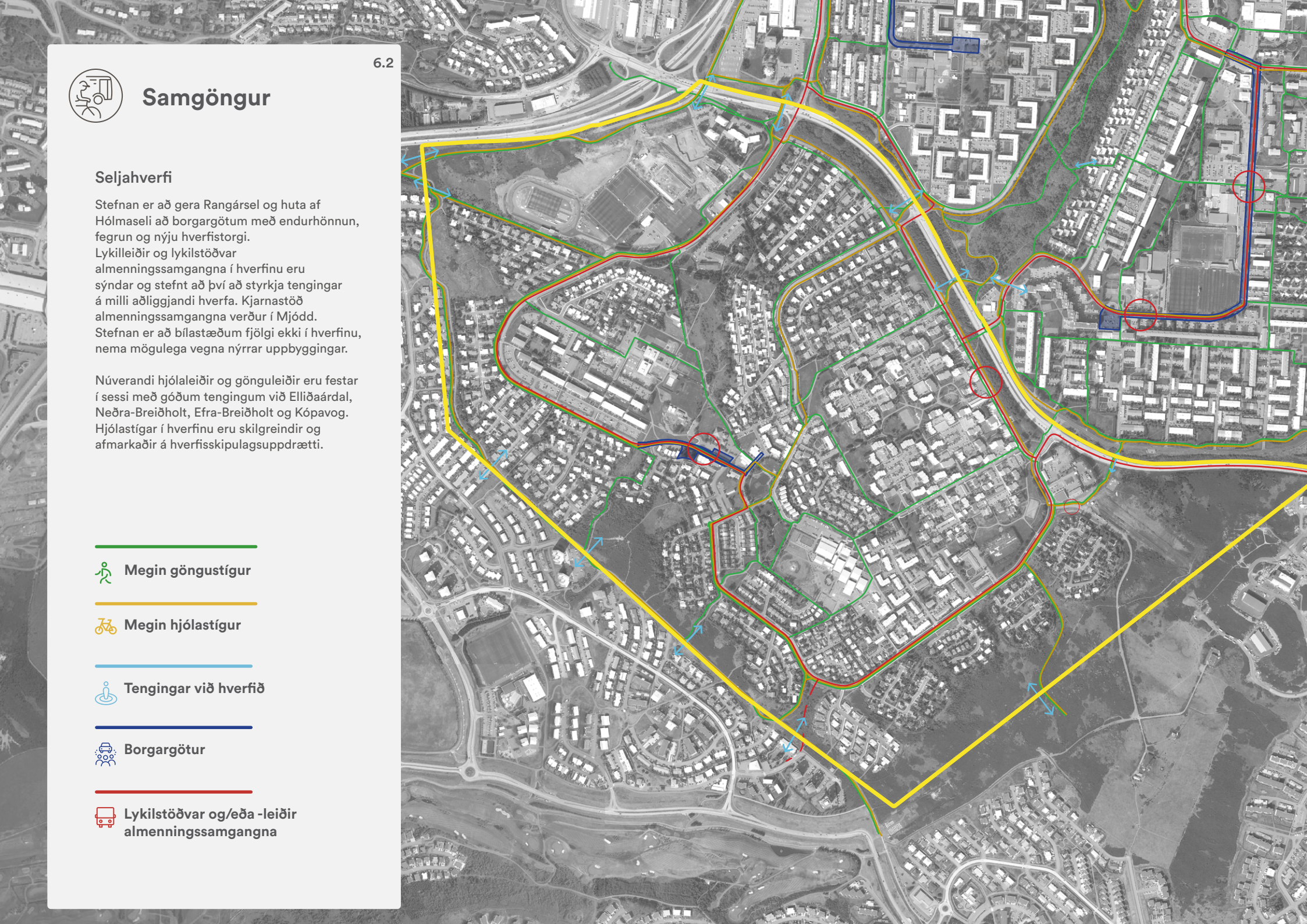
STEFNA
- *Bæta umhverfi og aðstæður við biðstöðvar almenningssamgangna.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrætti hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.*
- *Bæta hjólaleiðir, tengingar í gegnum hverfið við Efra- og Neðra-Breiðholt og stofnleiðir hjólreiða í borginni.*
- *Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.*
- *Skilgreina helstu tengingar við hverfið.*
- *Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.*

Samgöngur

Seljahverfi

Stefnan er að gera Rangársel og huta af Hólmaseli að borgargötum með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi.
Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd.
Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema mögulega vegna nýrrar uppbyggingar.

Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Kópavog.
Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



- *Staðsetja stæði fyrir deilibíla við borgargötur, sjá einnig ORKA OG AUÐLINDIR.*

Bílastæði
Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Stefna hverfisskipulags í málaflokknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænar samgöngur.

STEFNA
- *Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.*
- *Við nýja uppbyggingu taki bílastæðafjöldi mið af samþykktri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.*
- *Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.*
- *Heimila fjölgun bílastæða um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.*



Seljahverfi
Séð yfir Seljahverfi við Skógarsel í átt að Kópavogi.

Vistkerfi og minjar

Seljahverfi

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar.
Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.
Hverfisvernd er sett á fjölbýlishúsabyggðina á Fálkahól, skilmálaeiningu 6.2.13, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

- Náttúrusérkenni
- Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir
- Hverfisvernd
  - E Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
  - S Samstæður húsa og heildir
- Friðuð hús
- Friðlýst hús
- Fornleifar og yngri minjar

Vistkerfi & minjar

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

Umhverfis- og auðlindastefna aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

STEFNA

- *Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi.*
- *Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.*
- *Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.*

Blágrænar ofanvatnslausnir

Í Gátlista um vistvæna byggð í gildandi aðalskipulagi, í kafla um vistkerfi og minjar, er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu vistvænna hverfa.

Mikilvægt er að við þróun byggðar sé blágrænum ofanvatnslausnum beitt til að hægja á rennsli og hreinsa ofanvatn af þökum og hörðu yfirborði áður en það er leitt í viðtaka. Huga þarf vel að flóðaleiðum til að veita vatni í farveg við úrkomuákefð til að forðast flóð og tjón af völdum þess.

STEFNA

- *Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir.*
- *Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.*
- *Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til að auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.*
- *Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.*
- *Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.*
- *Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir eru útfærðir í leiðbeiningariti um Blágrænar ofanvatnslausnir, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kafli um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

STEFNA

- *Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Seljahverfis.*
- *Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.*
- *Leggja til hverfisvernd í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir) á Skógarsel 37 og Grjótasel 19. Skógarsel 37 elsta hús í Breiðholti og er það hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur við gamla bæjarhólinn. Grjótasel 19 er hannað sem íbúðarhús og vinnustofa höfundarins, Jes Einars Þorsteinssonar. Húsið hefur*

Orka og auðlindir

Seljahverfi

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Rangársel auk núverandi grenndarstöðva við Kleifarsel, Skógarsel og Seljabraut. Einnig er húseigendum heimilt að að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar.
Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.

- Grenndarstöðvar
- Hleðslustæði
- Deilibílar
- Veitukerfi

hátt byggingarlistalegt gildi og er einstætt hús sem er gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns.

- *Leggja til hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) á byggð á Fálkhól (skilmálaeining 6.2.13). Um er að ræða byggðareiningu með mjög áhugavert byggðamynstur sem setur sterkan svip á Seljahverfi og mikilvægt er að virða og viðhalda við breytingar og þróun byggðarinnar.*

Fornleifar
Í hverfisskipulagi er gerð grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.

Hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, er innan marka hverfisskipulags í Seljahverfi

STEFNA
- *Gera grein fyrir þekktum fornleifum í skilmálalið um fornleifar.*
- *Merkja fornleifar á hverfisskipulagsuppdrátt.*

Náttúrusérkenni
Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Víða innan marka hverfisskipulags Seljahverfis eru upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri sem hafa verndargildi.

STEFNA
- *Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.*
- *Merkja náttúrusérkenni á hverfisskipulagsuppdrátt.*
- *Kveða á um varðveislu náttúrusérkenna í skilmálum.*

Orka & auðlindir

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar og landnýtingar.

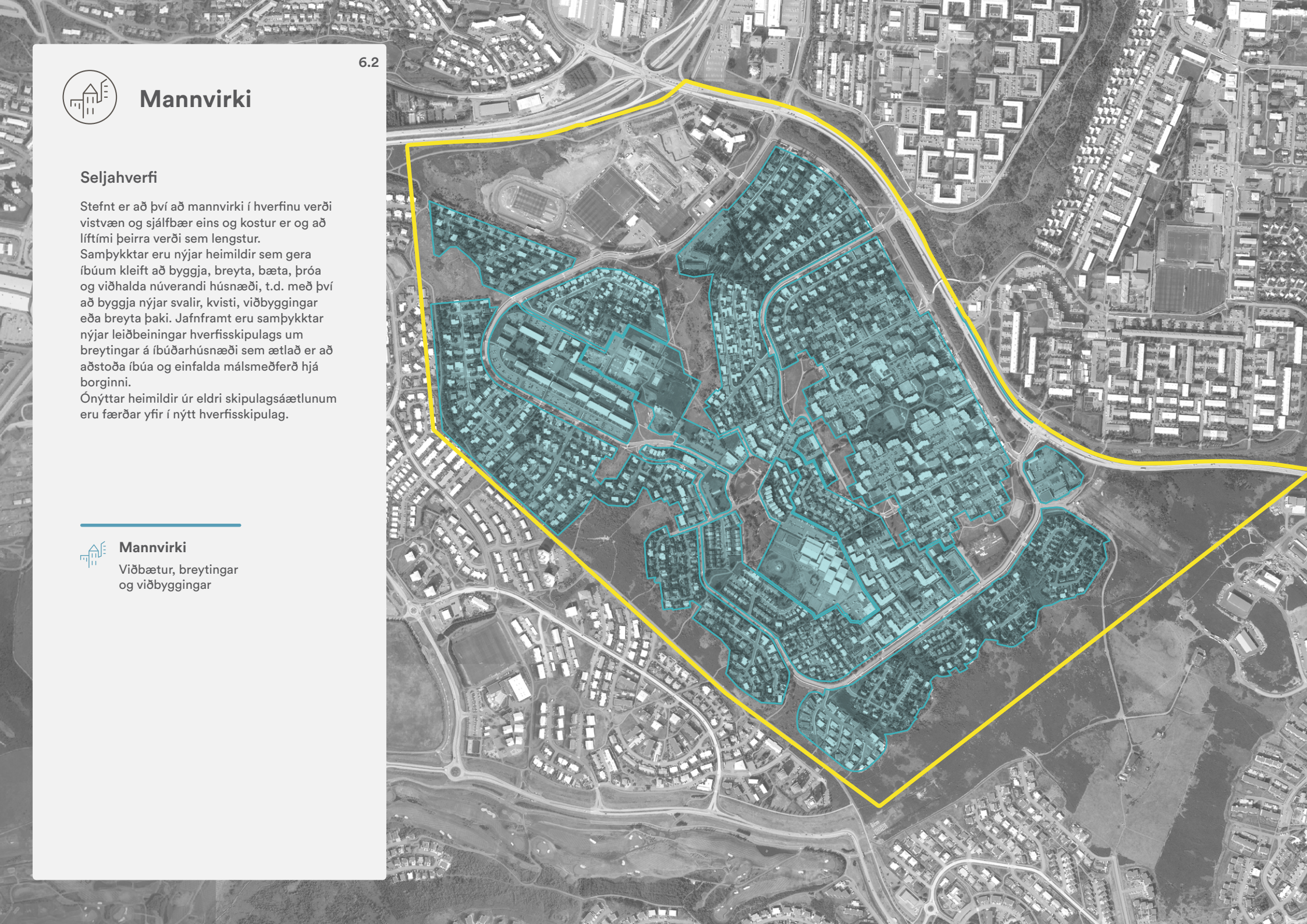
Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

STEFNA
- *Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu.*
- *Bæta við grenndarstöð miðlægt í hverfinu, í tengslum við nýtt hverfistorg við Rangársel sem er í göngufæri fyrir marga íbúa. Festa grenndarstöðvar í hverfinu í sessi á hverfisskipulagsuppdrætti og í skilmálum.*
- *Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu, við Öldusels- og Seljaskóla, við borgargötu í Rangárseli og við Seljabraut. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.*
- *Staðsetja stæði fyrir deilibíla í tengslum við borgargötu í Rangárseli og við Seljabraut.*
- *Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.*
- *Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu, m.a. til að auka kolefnisbindingu.*
- *Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG.*
- *Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.*

Mannvirki

Seljahverfi

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er 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 ætlað er að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni.
Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

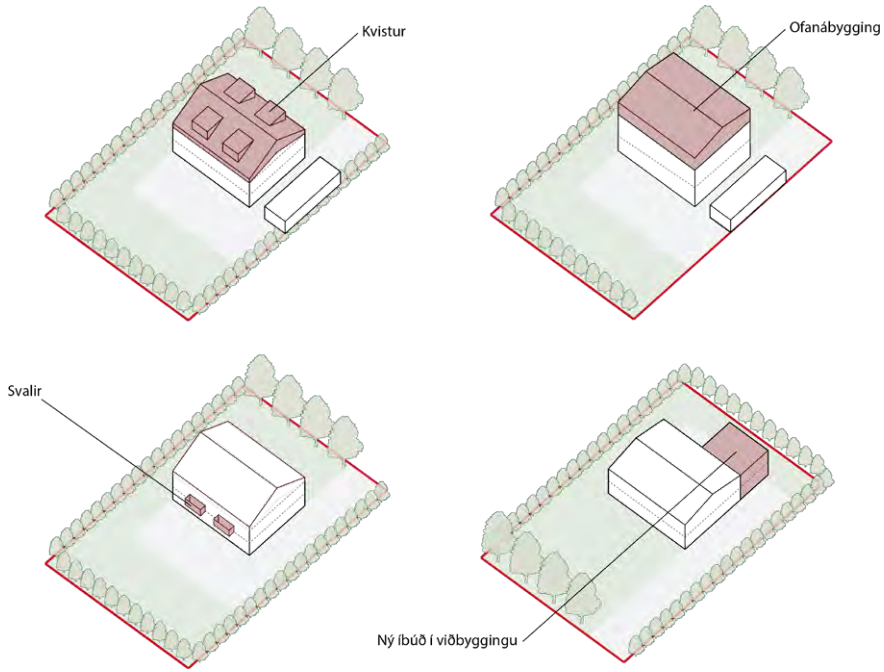
Mannvirki

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

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki nota mikið af náttúrulegum auðlindum og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta.

STEFNA

- *Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.*
- *Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.*
- *Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar, minni viðbyggingar og ofanábyggingar við fjölbýlishús.*
- *Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur eru skilgreindir á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista og innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfir.*
- *Sérstakt deiliskipulag þarf að vinna fyrir þróunarsvæðið við Rangársel. Þar verða skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja byggð á svæðinu.*
- *Skilmálar um breytingar, viðbætur, viðbyggingar og fjölgun íbúða eru útfærðir í leiðbeiningum sem eru fylgigögn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*



Mynd 5.4
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.
Teikning: Trípólí Arkitektar.

Náttúruvá

Seljahverfi

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.
Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.
Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvár



Náttúruvá

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

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

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

STEFNA

- *Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og ofankoma valdi skaða.*

- *Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem vernda núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt. Sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.*

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


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

6

Umhverfismat

EFNISYFIRLI

Almennt **54**

Inngangur **54**

Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar **54**

Helstu umhverfisáhrif **61**

Umhverfismat

Almennt

Seljahverfi er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6, Breiðholti. Seljahverfi afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut í norðri og norðaustri og sveitafélagamörkum við Kópavog í suðaustri, suðri, suðvestri og vestri. Hverfið liggur í norðvesturbrekku Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b. 115 m hæð en íþróttasvæði ÍR í Mjódd stendur í u.þ.b. 45 m hæð.

Skipulag fyrir Breiðholt II, Seljahverfið, var kynnt árið 1966 og gert var ráð fyrir að það yrði byggt áður en Breiðholt III, Efra-Breiðholt, yrði reist. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var flýtt þannig að það var að hluta til byggt áður en hafist var handa við að byggja í Seljahverfi. Seljahverfið tók að rísa á 8. áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan 9. áratuginn.

Í hverfinu eru skilgreindar 25 skilmálaeiningar, 6.2.1–6.2.25. 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.

Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er ætlað 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 fyrrnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáahrifum nr. 106/2000.

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

Hverfisskipulag Seljahverfis mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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

Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í aðalskipulagi Reykjavíkur, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3, og niðurstöður samráðs, sbr. kafla 4 og greinargerð um samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



Seljahverf
Afmörkun á svæði sem umhverfismat nær til.

Samfélag

FJÖLGUN ÍBÚÐA, EINKUM LÍTILLA OG MEÐALSTÓRRA
Markmiðið er að fjölga íbúum og jafna aldursdreifingu, m.a. til þess að skapa grundvöll fyrir nærþjónustu innan hverfisins. Bæði íbúaþéttleiki og íbúðaþéttleiki í Seljahverfi er undir lágmarki í mati á visthæfi byggðar.

BLÖNDUÐ LANDNOTKUN, Þ. Á M. NÆRÞJÓNUSTA Á MIÐSVÆÐI, RANGÁRSEL
Markmiðið er að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að nærþjónustu í ásættanlegri fjarlægð frá heimili.

BÆTTAR TENGINGAR VIÐ BORGARHLUTAKJARNANN Í MJÓDD OG ÖNNUR AÐLÆG HVERFI
Markmiðið er að bæta félagslegt öryggi, m.a. með því að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
ÍBÚÐUM FJÖLGAÐ Í STÓRUM SÉRBÝLISHÚSUM
Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbýlishúsum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi. Einnig er vert að nefna að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð, sbr. áform sem lýst er að framan og í kafla 5 í umfjöllun um vöktun. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

NÚVERANDI ÍBÚÐARBYGGÐ, FJÖLBÝLISHÚS
Heimilað er að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti húsfélög munu nýta hana.

TINDASEL 3
Heimilt er að byggja ofan á verslunar- og þjónustuhúsið Tindasel 3 (tvær viðbótarhæðir). Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir viðkomandi skilmálaeiningu.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ RANGÁRSEL
Vinna þarf sérstakt deiliskipulag fyrir eininguna sem fellt verður inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu samkvæmt því er lokið. Í hverfisskipulagi er lýst stefnu fyrir svæðið sem gerir ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðamynstri. Ráðgert er að þétta byggðina, heimila niðurrif og uppbyggingu á nýjum byggingum. Stefnt er að blandaðri byggð. Íbúðum geti fjölgað um allt að 100.

Gæði byggðar

ALMENNINGSRÝMI
Markmiðið er að almenningsrými verði efld og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

ÚTFÆRSLA LÓÐA
Markmiðið er að útfærslur lóða séu með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.



HÁVAÐAVARNIR OG SKJÓLMYNDUN
Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
EFLING ALMENNINGSRÝMA.
Almenningsrými eru opin svæði, þ. á m. hverfisgarðar, torg og leik- og dvalarsvæði. Hlutar Jaðarsels, Skógarsels og Rangársels verða gerðir að borgargötum. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

ÚTFÆRSLA LÓÐA
Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

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

BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM
Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá Breiðholtsbraut. Í hverfisskipulaginu er merkt leiðbeinandi lega hljóðvarna meðfram stofnbrautum. Um getur verið að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gert er ráð fyrir að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

BORGARBÚSKAPUR
Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum. Sérstaklega verður lögð áhersla á græna innviði og borgarbúskap í skilmálaeiningu 6.2.24.

Samgöngur

BORGARGATA VIÐ RANGÁRSEL OG HÓLMASEL
Markmiðið er að bæta aðstæður fyrir fjölbreytta samgöngumáta og bæta umhverfi gatnanna.

BÆTTAR ALMENNINGSSAMGÖNGUR
Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI
Markmiðið er að fjölga gangandi og hjólandi vegfarendum með því að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu, tengingar við nærliggjandi hverfi og græn svæði og gera göngu og hjólreiðar öruggari.

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
BORGARGÖTUR
Gert er ráð fyrir endurhönnun á Rangárseli og hluta Hólmasels á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs við Rangársel og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR
Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi og gerð krafa um að leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma.

GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þétta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla.

BÍLASTÆÐI
Gildandi heimildir um bílastæði eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags en fjöldi bílastæða vegna nýrrar uppbyggingar verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins þar að lútandi. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur.

Vistkerfi & minjar

MEÐHÖNDLUN OFANVATNS
Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins.

NÁTTÚRUMINJAR
Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsuppdrætti.

MENNINGAR- OG FORNMINJAR
Markmiðið er að vernda menningar- og fornminjar í hverfinu og bæta aðgengi íbúa hverfisins að þeim.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
MEÐHÖNDLUN OFANVATNS
Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins og nálægra svæða. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA
Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

BREIÐHOLTSBÆR
Tengsl Breiðholtsbæjar við hverfið verða bætt, m.a. með bættri upplýsingagjöf.

VERNDARÁKVÆÐI
Hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) er sett á byggðina á Fálkhól (skilmálaeining 6.2.13). Húsin við Skógarsel 37 og Grjótasel 19 fá hverfisvernd í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir).

Orka & auðlindir

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING
Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun heimilisúrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
VISTVÆNIR ORKUGJAFAR
Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla.

STÆRRI SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi og auðvelda skil endurvinnsluefna er gert ráð fyrir að nýrri grenndarstöð verði komið fyrir við miðsvæði við Rangársel. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð. Grenndarstöðvar verða festar í sessi í skilmálum hverfisskipulags og á skipulagsuppdrætti.

AUKIN KOLEFNISBINDING
Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

BETRI LANDNÝTING
Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á þróunarsvæði við Rangársel. Auk þess er heimilt að fjölga íbúðum með skilmálum um aukaíbúðir.

Mannvirki

ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR
Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðamynstur er styrkt.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS
Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
BREYTINGAR Á BYGGINGARREITUM
Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar einnar hæðar viðbyggingum.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS
Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbýlishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimilaðar aukaíbúðir í sérbýlishúsum.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti, útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tæknibúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu.

Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Í töflunni aftast í kaflanum eru teknar saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Uppbygging við Rangársel og við nærþjónustukjarna við Tindasel, ásamt því að heimila aukaíbúðir í sérbýlishúsum, stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra og 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 skólastarf. 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 nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa, í samræmi við áherslur aðalskipulags.

Þétting byggðar og fjölgun íbúa í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin. Umhverfisáhrifin eru háð útfærslu hverju sinni en þess er vænst að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð nokkrum þáttum eins og umhverfisúrbótum, aukinni skjólmyndun, m.a. með nýjum byggingum og gróðri og hvort tekst að vinna gegn aukinni bílaumferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Þétting byggðar stuðlar að betri nýtingu almenningssamgangna og innviða fyrir virka samgöngumáta. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur en óljós á gæði byggðar.

Fjölgun íbúða með heimildum fyrir aukaíbúðir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði á ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu enda er hlutfall bílastæða á lóð nokkuð hátt í Seljahverfi auk þess sem talsverður fjöldi stæða er í borgarlandi. Í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Breiðholtsbraut og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að bæta gæði byggðarinnar. Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif á samfélagið og gæði byggðar þó að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin verða á ásýnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum hefur jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minniháttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttist 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 á borgargötum gerir hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess að nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar.

Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metnir jákvæðir fyrir hverfið. Heimild fyrir byggingu sorpskýla á lóð mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum, ekki síst í fjölbýlishúsum þar sem sorpskýli koma í stað núverandi aðstöðu innanhúss. Aukið hlutfall úrgangs mun rata 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 eru því metin jákvæð en samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

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.

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa á borgarlandi og við skóla eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

Ákvæði um hverfisvernd eru talin hafa jákvæð áhrif á byggðarmynstur og staðaranda í hverfinu.

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

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa margþætt jákvæð áhrif á hverfið og lífríki þess og því eru áhrifin metin jákvæð á vistkerfi og minjar, gæði byggðar og náttúruvá.

Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi getur styrkt félagsleg tengsl innan hverfisins, stuðlað að aukinni útiveru íbúa og neyslu á hollum matvælum, bætt nýtingu á landi auk þess að hafa jákvæð áhrif á umhverfi og lífríki. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar og vistkerfi og minjar.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum og heimild fyrir atvinnustarfsemi	+	0	+/0	0	+	0	0
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	0	+	0	0
Þétting byggðar	+	+	?	0	+	0	0
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+	0	?	0	0	?	0
Hljóðvarnir-leiðbeinandi staðsetning	+	0	+	0	0	0	0
Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum	+	+	+	0	0	0	0
Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar	+	?/+	+/-	0	+	0	0
Bætt þjónusta almenningssamgangna	+	+	0	0	0	0	0
Aðskilnaður göngu- og hjólastíga	+	+	0	0	0	0	0
Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa	+	+	+	0	0	0	0
Verndun náttúruminja á opnum svæðum	0	0	+	+	0	0	0
Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir	0	0	+	+	+	0	+
Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi	+	+	+	+	0	0	0


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

7

Skilgreiningar og lykilhugtök

Skilgreiningar og lykilhugtök

Algild hönnun

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

Almenningsrými

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

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

Aðalgata

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi.

Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Í vissum tilvikum getur sama gata verði bæði aðal- og borgargata.

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040 eru lagðar meginlínur að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórntæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og vistvæn. Mikilvægur þáttur í því er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

Aðgengi fyrir alla

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða.

Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir sem hafa það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás ofanvatns.

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

Borgarbúskapur

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að stunda borgarbúskap á lóðum og nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Borgargata

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við borgargötur skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningsrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

Borgarhlutakjarnar

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

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.

Byggingarmagn

Brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir.

Í hverfisskipulagi er byggingarmagn notað yfir brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir. Byggingarmagn er alltaf gefið upp sem brúttóflatarmál og tekur til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016 Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998

Byggingarreitir

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður byggingarreitur og aðalbyggingarreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur
Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð. Takmarkaður byggingarrreitur er sýndur með rauðri brotinni línu.Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

Aðalbyggingarreitur
Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Fullnýta má þessa byggingarreiti.

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.

Deiliskipulag

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.

Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Dvalarrými

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

Eignarhald

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

Sérbýlishús

- *Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. [1]*

Fjöleignarhús

- *Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]*

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

Fjöleignarhús

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

Fjöleignarhús geta verið:

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

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

Gegndræpi

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, möl og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verð gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gustlokun

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

Hagsmunaaðilar

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

Heimild

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tilkall.

Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

Hverfi

Afmarkað svæði innan borgarhluta, en hverjum borgarhluta er skipt í 3–4 hverfi.

Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

Hverfiskjarni

Svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum í hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningssamgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VÞ).

Hverfisskipulag

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

[1] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

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

Hverfisvernd

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

Hæðarblað

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðamörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðamörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

Húsagerðir

Sérbýlishús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.

Sérbýlishús
Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

- *Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð.*
- *Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum.*
- *Raðhús –sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju.*

Hús með blandaða starfsemi
Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða annarri atvinnustarfsemi.

Fjölbýlishús
Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými.

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

Innviðir

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll

önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

Kyrrlátt svæði

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

Landnotkun

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

Leiðbeiningar

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

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Lifandi götuhliðar á jarðhæðum

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

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

Ljósvist

Hugtakið ljósvist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

Ljósvistarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

Líffræðileg fjölbreytni

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsueflingu og hreyfingu.

Meðhöndlun úrgangs

Málaflokkur þar sem fjallað er um söfnun og flokkun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum.

Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna innan hverfisins.

Mæliblað

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblöð 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.

Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VÞ) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

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

Nýtingarhlutfall

Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Opin svæði

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómstunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

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

Rýnihópur

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup.

Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisskipulagi var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

Samráð

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisskipulag er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

Sjálfbær hverfi

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

Skapandi samráð

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa módel af sínum borgarhluta og segja álit sitt á úrbótum og breytingum í sínu hverfi.

Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim finnst skipta máli. Niðurstöður úr skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðar í vinnu við hverfisskipulag.

Skilmálaeining

Innan hvers hverfisskipulags eru nokkrar skilmálaeiningar.

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

Skilyrði

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

Skipulagsskilmálar

Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

Skipulagsákvæði

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

Stafrænt skipulag

Skipulag á stafrænu formi.

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

Veitinga- og gististaðir

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

Gististaðir
- *Flokkur I: Heimagisting*
- *Flokkur II: Gististaðir án veitinga.*
- *Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum.*
- *Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.*

Veitingastaðir
- *Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga.*
- *Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir.*
- *Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.*

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

Verklýsing

Verkýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

Í verklýsingu (skipulags- og matslýsingu) er gerð grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni. Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Vistvæn byggð – lykiláherslur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 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.

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýjar byggingarheimildir hverfiskipulags fyrir viðbyggingar, ofanábyggingar og/eða nýbyggingar. Þessar heimildir koma fram í skilmálum undir skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir og/eða nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags og yfirfærast í skilmála hverfisskipulag. Yfirfærðar byggingarheimildir eru brúttóflatarmál, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum), hæðafjöldi, þakgerð og

önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Íbúðir

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð
- *Ný íbúð, allt að 50 m²að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.*

Aðalíbúð
- *Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.*

Séríbúð
- *Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.*

Smáíbúð
- *Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.*

Þaksvalir

Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.

Þakverönd

Verönd sem byggð er ofan á þak bygginar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.

Þéttleiki byggðar

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.



Bók 2

Seljahverfi
Skipulagsskilmálar

ÚTGÁFA 0.0 - 30.04.2021





ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson, *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórn
Ævar Harðarson, deildarstjóri *hverfisskipulags*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6
Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit
Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun
Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6
Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells
Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir
Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar
Búi Hrafn Jónuson, forritun og *hönnun*
Hulda Einarsdóttir, *umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson, *textagerð og lokafrágangur*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir
Rán Flygenring, *myndlist*
Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ _____ þann _____ 20__
og í _____ þann _____ 20__.
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____
Skipulagsfulltrúi

EFNISYFIRLIT

6.2.1 Þverár-, Þinga-, Þjóttu-, Þrándar- og Þúfusel 19

6.2.2 S-sel - einbýlishús 41

6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús 71

6.2.4 Tjarnar-, Ysta-, Vaðla-, Vagla,- Vatna- og Vogasel 95

6.2.5 Réttar- og Síðusel 119

6.2.6 Holta-, Hæðar-, Lindar-, Látra- og Lækjarsel 141

6.2.7 Hryggjar-, Mýrar- og Melsel 167

6.2.8 Kögursel og Kleifarsel 1-63 (oddatölur) 189

6.2.9 Lambasel 213

6.2.10 Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel 239

6.2.11 Jökla- og Kambsel og Kleifarsel 2-16 (sléttar tölur) 269

6.2.12 Jafnasel 293

6.2.13 Fálkhóll 309

6.2.14 Hnjúkasel og Hálsasel 33-51 og 44-56 343

6.2.15 Grófar-, Hjalla-, Heiðar-, Hagasel og Hálsasel 1-21 og 2-42 367

6.2.16 Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel 389

6.2.18 Skógarsel 1-43 441

6.2.19 Suður Mjódd - þróunarsvæði 461

6.2.20 Samfélagsþjónusta 467

6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel) 491

6.2.22 Opin svæði 503

6.2.23 Rangársel/Hólmasel - þróunarsvæði 515

6.2.24 Jaðarsel - opið svæði 535

6.2.25 Vetrargarður 547

6.2.26 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar 567

Skipulagsskilmálar fyrir Seljahverfi

Yfirlit

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

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

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

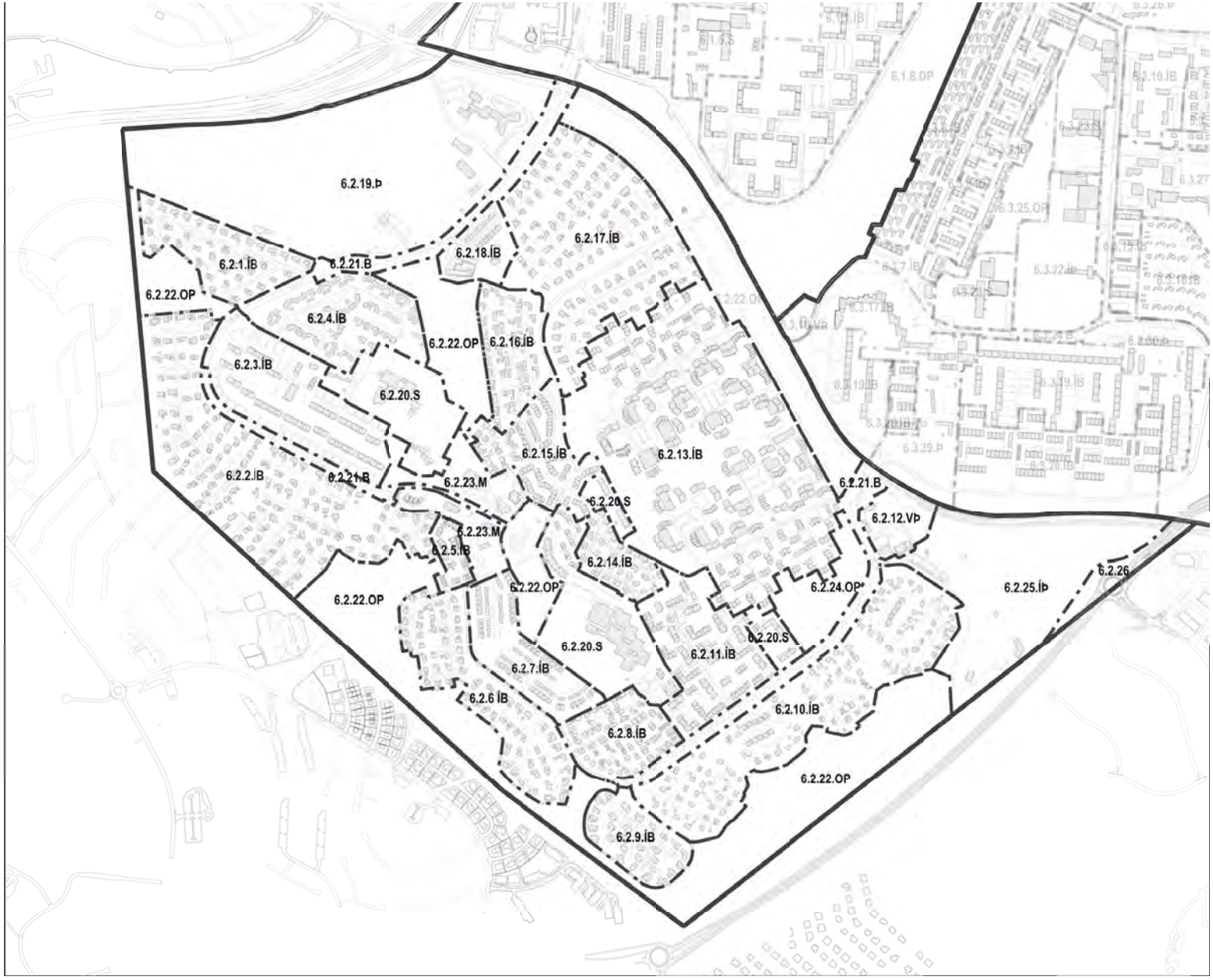
– Það sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi yfir í hverfisskipulag eru byggingarheimildir og heimildir um bílastæði. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálanum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmála um bílastæði og innkeyrslur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

Skilmálaeiningar í Seljahverfi

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

– Seljahverfi hefur verið skipt upp í 26 skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.26, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

6.2 Seljahverfi skiptist í 26 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



Lykiláherslur

- Flokkun skilmála er í samræmi við Gátlista um vistvæna byggð, sjá fylgiskjal hverfisskipulags, Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 6 Breiðholt, dags. 16. mars 2015.
- Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áhersluþætti:



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



SAMGÖNGUR

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



VISTKERFI & MINJAR

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



ORKA & AUÐLINDIR

- Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.



NÁTTÚRUVÁ

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

Skilmálar í Seljahverfi

- Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo að þeir nái

utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

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

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

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


Hverfisskipulag
6.2 Breiðholt
Samgöngur
Samfélag
Vistkerfi og minjar
Gæði byggðar
Orka og auðlindir
Mannvirki
Náttúruvá
6.2.19.Þ
6.2.1.IB
6.2.21.B
6.2.18.IB
6.2.17.IB
6.2.22.OP
6.2.4.IB
6.2.16.IB
6.2.3.IB
6.2.20.S
6.2.15.IB
6.2.13.IB
6.2.2.IB
6.2.21.B
6.2.23.Þ
6.2.12.VÞ
6.2.5.IB
6.2.14.IB
6.2.24.OP
6.2.7.IB
6.2.11.IB
6.2.6.IB
6.2.10.IB
6.2.8.IB
6.2.9.IB
Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000
Skýringar
6.2 Seljahverfi

SKILMÁLAEINING

6.2.1

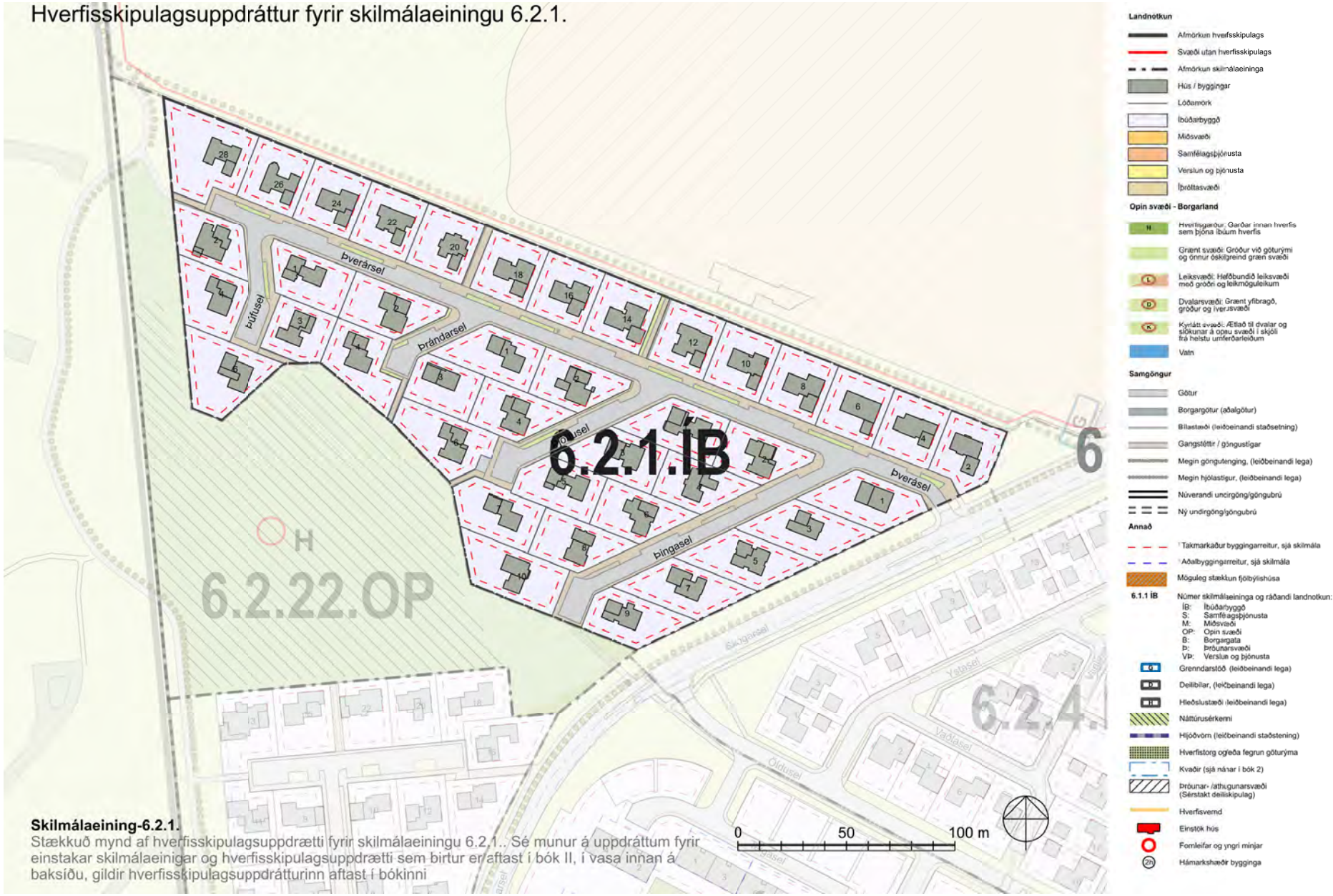
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.1 Þverár-, Þinga-, Þjóttu-, Þrándar- og Þúfusel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	23
Helstu áherslur	23
Deiliskipulag fellt úr gildi	38





Skilmálaeining-6.2.1.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.1.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.1 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Skógarseli í austri, Suður-Mjódd í norðri, sveitarfélagamörkum Kópavogs í vestri og opnu svæði í suðri. Aðkoma að einingunni er um Þverársel í austri frá Skógarseli. Um er að ræða fullmótaða byggð einbýlishúsa á 1–2 hæðum við botnlangagötur. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu þar sem byggingarreitur var stækkaður til að koma fyrir sólstofu.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á 1-2 hæðum með kjallara þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þingasel 1	**0 m²**	**A**	H2, H1	**303 m²**	**303 m²**
Þingasel 10	**0 m²**	**A**	H2, H1	**315 m²**	**315 m²**
Þingasel 2	**0 m²**	**A**	H2, H1	**294 m²**	**294 m²**
Þingasel 3	**20 m²**	**A**	H2, H1, H4	**264 m²**	**244 m²**
Þingasel 4	**0 m²**	**A**	H2, H1	**270 m²**	**270 m²**
Þingasel 5	**0 m²**	**A**	H2, H1	**271 m²**	**271 m²**
Þingasel 6	**0 m²**	**A**	H2, H1	**315 m²**	**315 m²**
Þingasel 7	**0 m²**	**A**	H2, H1	**324 m²**	**324 m²**
Þingasel 8	**0 m²**	**A**	H2, H1	**291 m²**	**291 m²**
Þingasel 9	**0 m²**	**A**	H2, H1	**290 m²**	**290 m²**
Þjóttusel 1	**0 m²**	**A**	H2, H1	**306 m²**	**306 m²**
Þjóttusel 2	**0 m²**	**A**	H2, H1	**328 m²**	**328 m²**
Þjóttusel 3	**0 m²**	**A**	H2, H1	**277 m²**	**277 m²**
Þjóttusel 4	**0 m²**	**A**	H2, H1	**303 m²**	**303 m²**
Þjóttusel 5	**0 m²**	**A**	H2, H1	**299 m²**	**299 m²**
Þjóttusel 6	**0 m²**	**A**	H2, H1	**321 m²**	**321 m²**
Þjóttusel 7	**0 m²**	**A**	H2, H1	**243 m²**	**243 m²**
Þrándarsel 1	**0 m²**	**A**	H2, H1	**304 m²**	**304 m²**
Þrándarsel 2	**0 m²**	**A**	H2, H1	**362 m²**	**362 m²**
Þrándarsel 3	**0 m²**	**A**	H2, H1	**242 m²**	**242 m²**
Þrándarsel 4	**0 m²**	**A**	H2, H1	**353 m²**	**353 m²**
Þverársel 10	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**372 m²**	**372 m²**
Þverársel 12	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**339 m²**	**339 m²**
Þverársel 14	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**294 m²**	**294 m²**
Þverársel 16	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**283 m²**	**283 m²**
Þverársel 18	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**378 m²**	**378 m²**
Þverársel 2	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**275 m²**	**275 m²**
Þverársel 20	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**267 m²**	**267 m²**
Þverársel 22	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**296 m²**	**296 m²**
Þverársel 24	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**383 m²**	**383 m²**
Þverársel 26	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**283 m²**	**283 m²**
Þverársel 28	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**241 m²**	**241 m²**
Þverársel 4	**20 m²**	**BA**	H2, H1, H3	**248 m²**	**228 m²**
Þverársel 6	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**302 m²**	**302 m²**
Þverársel 8	**0 m²**	**BA**	H2, H1	**310 m²**	**310 m²**
Þúfusel 1	**0 m²**	**A**	H2, H1	**245 m²**	**245 m²**
Þúfusel 2	**0 m²**	**A**	H2, H1	**380 m²**	**380 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þúfusel 3	**0 m²**	**A**	H2, H1	**242 m²**	**242 m²**
Þúfusel 4	**0 m²**	**A**	H2, H1	**276 m²**	**276 m²**
Þúfusel 6	**0 m²**	**A**	H2, H1	**334 m²**	**334 m²**

A

Einbýlishús við Þverársel, Þúfusel, Þrándarsel, Þjóttusel og Þingasel.

- Einföld eða tvöföld bílageymsla, bílageymsla skal vera á neðri hæð /kjallara hússins.

LÓÐAMÖRK

- Byggingarfulltrúi getur heimilað að reistir séu léttir skjólveggir á lóðamörkum allt að 2m á hæð.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Þingasel 3

- Heimild er fyrir sólstofu á jarðhæð út frá suðurhlið hússins.

BA

Einbýlishús við Þverársel, Þúfusel, Þrándarsel, Þjóttusel og Þingasel.

- Einföld eða tvöföld bílageymsla, bílageymsla skal vera í húsi eða tengd því.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

LÓÐAMÖRK

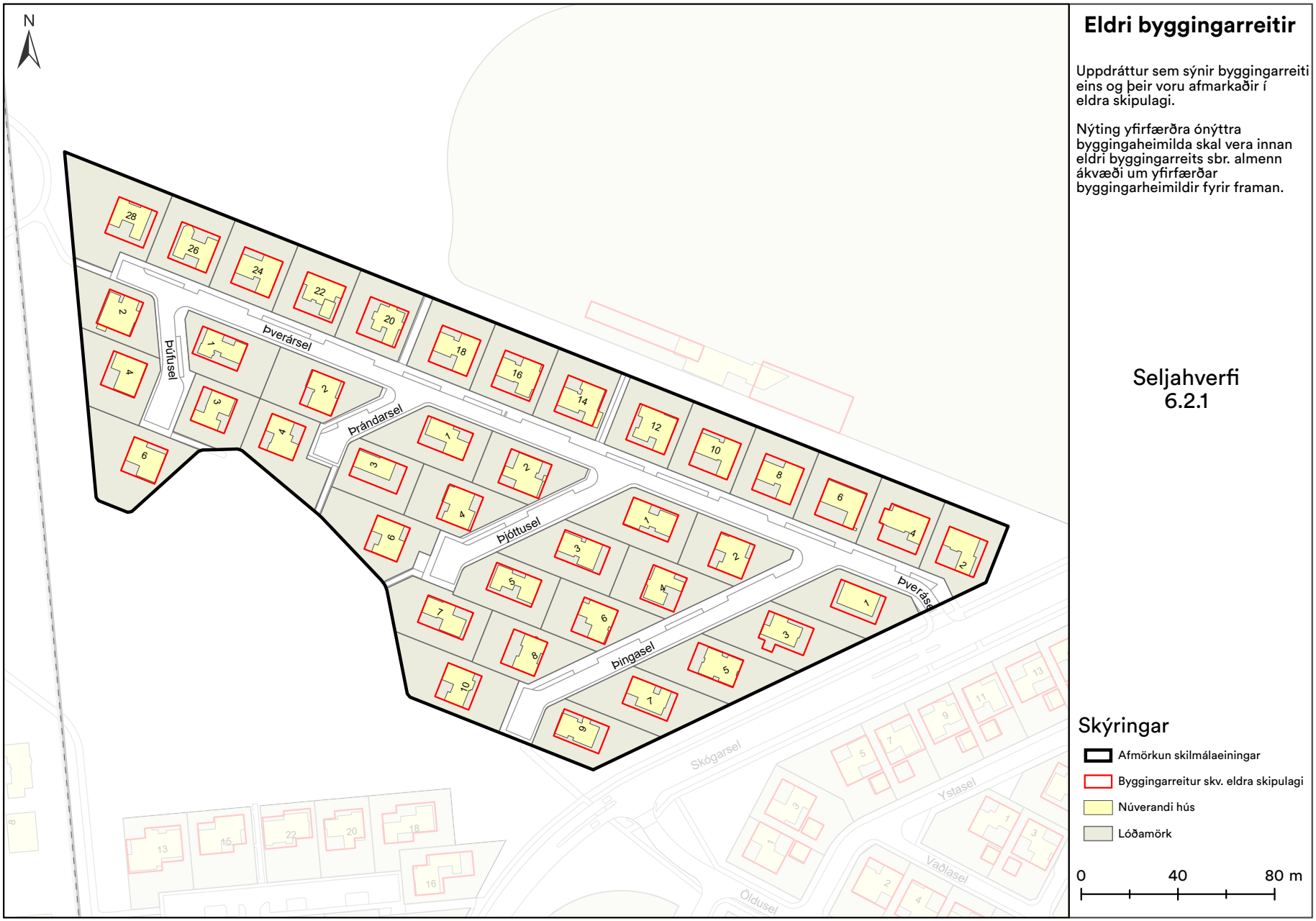
- Byggingarfulltrúi getur heimilað að reistir séu léttir skjólveggir á lóðamörkum allt að 2m á hæð.

Þverársel 4

- Heimild er fyrir sólstofu á vesturgafli hússins.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.1

H1	Hvammskotshólar, Skipulagsuppdráttur	15. mar 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Þverasel 4, Stækkun byggingarreits, sólstofa	31. ágú 2005
H4	Þingasel 3, Stækkun byggingarreits, sólstofa	30. ágú 2016


N
Þúfusel
Þverársel
Þrándarsel
Þjóttusel
Þingasel
Skógarsel
Ystasel
Vaðlasel
Öldusel
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Seljahverfi
6.2.1
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
40
80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Þingasel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.*
- *Þjóttusel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.*
- *Þrándarsel 1, 2, 3, 4.*
- *Þúfusel 1, 2, 4, 6.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Þingasel 1**	956	0	0	40	6	0.05	46
T **Þingasel 10**	1097	0	0	40	6	0.04	46
T **Þingasel 2**	810	0	0	40	6	0.06	46
T **Þingasel 3**	984	20	0.02	40	6	0.07	66
T **Þingasel 4**	817	0	0	40	6	0.06	46
T **Þingasel 5**	984	0	0	40	6	0.05	46
T **Þingasel 6**	817	0	0	40	6	0.06	46
T **Þingasel 7**	984	0	0	40	6	0.05	46
T **Þingasel 8**	817	0	0	40	6	0.06	46
T **Þingasel 9**	856	0	0	40	6	0.05	46
T **Þjóttusel 1**	901	0	0	40	6	0.05	46
T **Þjóttusel 2**	810	0	0	40	6	0.06	46
T **Þjóttusel 3**	902	0	0	40	6	0.05	46
T **Þjóttusel 4**	817	0	0	40	6	0.06	46
T **Þjóttusel 5**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þjóttusel 6**	992	0	0	40	6	0.05	46
T **Þjóttusel 7**	927	0	0	40	6	0.05	46
T **Þrándarsel 1**	901	0	0	40	6	0.05	46
T **Þrándarsel 2**	878	0	0	40	6	0.05	46
T **Þrándarsel 3**	728	0	0	40	6	0.06	46
T **Þrándarsel 4**	913	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 10**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 12**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 14**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 16**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 18**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 2**	861	0	0	40	6	0.05	46
T Þverársel 20				40	6		
Fótspor húss Þverársel 20				977	147		
Þverársel 20	**837**	**0**	**0**	**1017**	**153**	**1.4**	**1170**
T **Þverársel 22**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 24**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 26**	837	0	0	40	6	0.05	46
T **Þverársel 28**	1383	0	0	40	6	0.03	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þverársel 4	837	20	0.02	40	6	0.08	66
T Þverársel 6	837	0	0	40	6	0.05	46
T Þverársel 8	837	0	0	40	6	0.05	46
T Þúfusel 1	846	0	0	40	6	0.05	46
T Þúfusel 2	805	0	0	40	6	0.06	46
T Þúfusel 3	724	0	0	40	6	0.06	46
T Þúfusel 4	864	0	0	40	6	0.05	46
T Þúfusel 6	1133	0	0	40	6	0.04	46

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

Smáhýsi

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

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þingasel 1	0	4	4
Þingasel 10	0	2	2
Þingasel 2	0	2	2
Þingasel 3	0	2	2
Þingasel 4	0	2	2
Þingasel 5	0	2	2
Þingasel 6	0	2	2
Þingasel 7	0	2	2
Þingasel 8	0	2	2
Þingasel 9	0	2	2
Þjóttusel 1	0	2	2
Þjóttusel 2	0	2	2
Þjóttusel 3	0	2	2
Þjóttusel 4	0	2	2
Þjóttusel 5	0	2	2
Þjóttusel 6	0	2	2
Þjóttusel 7	0	2	2
Þrándarsel 1	0	2	2
Þrándarsel 2	0	2	2
Þrándarsel 3	0	2	2
Þrándarsel 4	0	2	2
Þverársel 10	0	2	2
Þverársel 12	0	2	2
Þverársel 14	0	2	2
Þverársel 16	0	2	2
Þverársel 18	0	2	2
Þverársel 2	0	2	2
Þverársel 20	0	2	2
Þverársel 22	0	2	2
Þverársel 24	0	2	2
Þverársel 26	0	2	2
Þverársel 28	0	2	2
Þverársel 4	0	2	2
Þverársel 6	0	2	2
Þverársel 8	0	2	2
Þúfusel 1	0	2	2
Þúfusel 2	0	2	2
Þúfusel 3	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þúfusel 4	**0**	**2**	**2**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þúfusel 6	**0**	**2**	**2**

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.2

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.2 S-sel - einbýlishús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	45
Helstu áherslur	45
Deiliskipulag fellt úr gildi	67





Skilmálaeining-6.2.2.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.2.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.2 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin er vestast í Seljahverfi. Aðkoma að einingunni er um Stúfsel og Stokkasel frá Skógarseli. Frá Stúfseli ganga botnlangagöturnar Strýtu- og Stuðlasel en frá Stokkaseli botnlangagöturnar Staðar-, Stekkja-, Stafna-, Steina-, Stalla- og Stapasel. Byggðin er lágreist og einkennist af botnlangagötum með 1–2 hæða sérbýlishúsum. Í sumum húsum hafa verið útbúnar tvær íbúðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar, m.a. vegna minni háttar breytinga á byggingarreitum.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á 1–2 hæðum, með eða án kjallara. Þar sem landhalli leyfir er kjallari með fullri hæð en annars niðurgrafinn.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

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

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stafnasel 1	**0 m²**	**D**	H2, H1	**254 m²**	**254 m²**
Stafnasel 2	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**384 m²**	**384 m²**
Stafnasel 3	**0 m²**	**D**	H2, H1	**215 m²**	**215 m²**
Stafnasel 4	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**273 m²**	**273 m²**
Stafnasel 5	**0 m²**	**D**	H2, H1	**203 m²**	**203 m²**
Stafnasel 6	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**320 m²**	**320 m²**
Stallasel 1	**0 m²**	**D**	H2, H1	**227 m²**	**227 m²**
Stallasel 11	**0 m²**	**D**	H2, H1	**231 m²**	**231 m²**
Stallasel 2	**0 m²**	**D**	H2, H1	**212 m²**	**212 m²**
Stallasel 3	**0 m²**	**D**	H2, H1	**265 m²**	**265 m²**
Stallasel 4	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**314 m²**	**314 m²**
Stallasel 5	**0 m²**	**D**	H2, H1	**224 m²**	**224 m²**
Stallasel 6	**0 m²**	**D**	H2, H1	**377 m²**	**377 m²**
Stallasel 7	**0 m²**	**D**	H2, H1	**192 m²**	**192 m²**
Stallasel 8	**0 m²**	**D**	H2, H1	**293 m²**	**293 m²**
Stallasel 9	**0 m²**	**D**	H2, H1	**259 m²**	**259 m²**
Stapasel 1	**0 m²**	**D**	H2, H1	**293 m²**	**293 m²**
Stapasel 10	**0 m²**	**D**	H2, H1	**264 m²**	**264 m²**
Stapasel 11	**0 m²**	**D**	H2, H1	**384 m²**	**384 m²**
Stapasel 12	**0 m²**	**D**	H2, H1, H4	**219 m²**	**219 m²**
Stapasel 13	**0 m²**	**D**	H2, H1	**312 m²**	**312 m²**
Stapasel 15	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**225 m²**	**225 m²**
Stapasel 17	**0 m²**	**D**	H2, H1	**202 m²**	**202 m²**
Stapasel 2	**0 m²**	**D**	H2, H1	**220 m²**	**220 m²**
Stapasel 3	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**251 m²**	**251 m²**
Stapasel 4	**0 m²**	**D**	H2, H1	**302 m²**	**302 m²**
Stapasel 5	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**284 m²**	**284 m²**
Stapasel 6	**0 m²**	**D**	H2, H1	**269 m²**	**269 m²**
Stapasel 7	**0 m²**	**D**	H2, H1	**302 m²**	**302 m²**
Stapasel 8	**0 m²**	**D**	H2, H1	**407 m²**	**407 m²**
Stapasel 9	**0 m²**	**D**	H2, H1	**308 m²**	**308 m²**
Staðarsel 1	**0 m²**	**D**	H2, H1	**234 m²**	**234 m²**
Staðarsel 2	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**332 m²**	**332 m²**
Staðarsel 3	**0 m²**	**D**	H2, H1	**213 m²**	**213 m²**
Staðarsel 4	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**303 m²**	**303 m²**
Staðarsel 5	**0 m²**	**D**	H2, H1	**231 m²**	**231 m²**
Staðarsel 6	**0 m²**	**AR**	H2, H1, H3	**272 m²**	**272 m²**
Staðarsel 8	**0 m²**	**AR**	H2, H1	**421 m²**	**421 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Steinasel 1	0 m²	AR	H2, H1	152 m²	152 m²
Steinasel 2	0 m²	D	H2, H1	246 m²	246 m²
Steinasel 3	0 m²	AR	H2, H1	304 m²	304 m²
Steinasel 4	0 m²	D	H2, H1	312 m²	312 m²
Steinasel 5	0 m²	AR	H2, H1	244 m²	244 m²
Steinasel 6	0 m²	D	H2, H1	237 m²	237 m²
Steinasel 7	0 m²	AR	H2, H1	273 m²	273 m²
Steinasel 8	0 m²	D	H2, H1	400 m²	400 m²
Stekkjarsel 1	0 m²	AR	H2, H1	308 m²	308 m²
Stekkjarsel 2	0 m²	D	H2	244 m²	244 m²
Stekkjarsel 3	0 m²	AR	H2, H1	304 m²	304 m²
Stekkjarsel 4	0 m²	D	H2, H1	219 m²	219 m²
Stekkjarsel 5	0 m²	AR	H2, H1	332 m²	332 m²
Stekkjarsel 6	0 m²	D	H2, H1	170 m²	170 m²
Stekkjarsel 7	0 m²	AR	H2, H1	312 m²	312 m²
Stekkjarsel 9	0 m²	AR	H2, H1	273 m²	273 m²
Strýtusel 1	0 m²	C	H2, H1	235 m²	235 m²
Strýtusel 10	0 m²	C	H2, H1	235 m²	235 m²
Strýtusel 11	0 m²	C	H2, H1	192 m²	192 m²
Strýtusel 12	0 m²	C	H2, H1	189 m²	189 m²
Strýtusel 13	0 m²	C	H2, H1	344 m²	344 m²
Strýtusel 14	0 m²	C	H2, H1	227 m²	227 m²
Strýtusel 15	0 m²	AO	H2, H1	339 m²	339 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Strýtusel 16	0 m²	C	H2, H1	305 m²	305 m²
Strýtusel 18	0 m²	C	H2, H1	310 m²	310 m²
Strýtusel 2	0 m²	C	H2, H1	183 m²	183 m²
Strýtusel 20	0 m²	AO	H2, H1	277 m²	277 m²
Strýtusel 22	0 m²	C	H2, H1	197 m²	197 m²
Strýtusel 3	0 m²	C	H2, H1	207 m²	207 m²
Strýtusel 4	0 m²	C	H2, H1	305 m²	305 m²
Strýtusel 5	0 m²	C	H2, H1	256 m²	256 m²
Strýtusel 6	0 m²	AO	H2, H1	203 m²	203 m²
Strýtusel 7	0 m²	C	H2, H1	219 m²	219 m²
Strýtusel 8	0 m²	C	H2, H1	221 m²	221 m²
Strýtusel 9	0 m²	C	H2, H1	177 m²	177 m²
Stuðlasel 1	0 m²	C	H2, H1	268 m²	268 m²
Stuðlasel 10	0 m²	C	H2, H1	196 m²	196 m²
Stuðlasel 11	0 m²	C	H2, H1	260 m²	260 m²
Stuðlasel 12	0 m²	AO	H2, H1	288 m²	288 m²
Stuðlasel 13	0 m²	C	H2, H1	231 m²	231 m²
Stuðlasel 14	0 m²	AO	H2, H1	292 m²	292 m²
Stuðlasel 15	0 m²	AO	H2, H1	308 m²	308 m²
Stuðlasel 16	0 m²	AO	H2, H1	420 m²	420 m²
Stuðlasel 17	0 m²	C	H2, H1	252 m²	252 m²
Stuðlasel 18	0 m²	C	H2, H1	184 m²	184 m²
Stuðlasel 19	0 m²	C	H2, H1	242 m²	242 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stuðlasel 2	0 m²	C	H2, H1	235 m²	235 m²
Stuðlasel 20	0 m²	C	H2, H1	179 m²	179 m²
Stuðlasel 21	0 m²	C	H2, H1	226 m²	226 m²
Stuðlasel 22	0 m²	C	H2, H1	230 m²	230 m²
Stuðlasel 23	0 m²	C	H2, H1	205 m²	205 m²
Stuðlasel 24	0 m²	AO	H2, H1	338 m²	338 m²
Stuðlasel 25	0 m²	C	H2, H1	231 m²	231 m²
Stuðlasel 26	0 m²	AO	H2, H1	327 m²	327 m²
Stuðlasel 27	0 m²	C	H2, H1	224 m²	224 m²
Stuðlasel 28	0 m²	C	H2, H1	246 m²	246 m²
Stuðlasel 29	0 m²	AO	H2, H1	299 m²	299 m²
Stuðlasel 3	0 m²	C	H2, H1	285 m²	285 m²
Stuðlasel 30	0 m²	C	H2, H1	206 m²	206 m²
Stuðlasel 31	0 m²	C	H2, H1	236 m²	236 m²
Stuðlasel 32	0 m²	C	H2, H1	189 m²	189 m²
Stuðlasel 33	0 m²	C	H2, H1	250 m²	250 m²
Stuðlasel 34	0 m²	C	H2, H1	187 m²	187 m²
Stuðlasel 35	0 m²	C	H2, H1	213 m²	213 m²
Stuðlasel 36	0 m²	C	H2, H1	195 m²	195 m²
Stuðlasel 38	0 m²	AO	H2, H1	208 m²	208 m²
Stuðlasel 4	0 m²	C	H2, H1	240 m²	240 m²
Stuðlasel 40	0 m²	C	H2, H1	217 m²	217 m²
Stuðlasel 42	0 m²	C	H2, H1	209 m²	209 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Stuðlasel 44	0 m²	C	H2, H1	209 m²	209 m²
Stuðlasel 46	0 m²	C	H2, H1	181 m²	181 m²
Stuðlasel 5	0 m²	AO	H2, H1, H5	322 m²	322 m²
Stuðlasel 6	0 m²	C	H2, H1	239 m²	239 m²
Stuðlasel 7	0 m²	AO	H2, H1, H6	267 m²	267 m²
Stuðlasel 8	0 m²	C	H2, H1	195 m²	195 m²
Stuðlasel 9	0 m²	C	H2, H1	233 m²	233 m²

AO

Einbýlishús við Stuðlasel og Strýtusel með heimild fyrir aukaíbúð.

- Heildarnýtingarhlutfall á lóð er 0,4 bílageymsla og kjallari meðtalin.
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu. Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 60m² netto.
- Þinglýsa skal gagnkvæmum forkaupsrétti lóðarhafa.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru innbyggðar í húsunum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

Stuðlasel 5

- Heimild er fyrir viðbyggingu á suðausturhluta lóðarinnar.

Stuðlasel 7
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.
- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 69m² netto eða 80m² brúttó.

AR

Einbýlishús við Stafnasel, Stallasel, Stapasel, Staðarsel, Steinasel og Stekkjasel.

- Hámarksnýtingarhlutfall á lóð, bílageymsla og kjallari meðtaldir er 0,4.

Bílageymsla
- Heimilt er að hafa bílageymslu annað hvort í húsinu eða tengda því.

Annað
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum á lóð.
- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 70m² og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um tvo eigendur að ræða skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti.
- Byggingarreit hefur verið þannig skipt að á hluta hans má byggja hús á einni hæð, en á hluta á tveim hæðum auk kjallara, þar sem landhalli gefur tilefni til.

HÚSAGERÐIR
- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

C

Einbýlishús við Stuðlasel og Strýtusel.

- Heildarnýtingarhlutfall á lóð er 0,4 bílskúr og kjallari meðtaldir.

Bílageymsla
- Bílageymslur eru innbyggðar í húsunum.

HÚSAGERÐIR
- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu.

D

Einbýlishús við Staðarsel, Stekkjarsel, Stafnasel, Steinasel, Stallasel og Stapasel.

- Hámarksnýtingarhlutfall á lóð er 0,4. bílskúr og kjallari meðtaldir.

Annað
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum á lóð.
- Önnur íbúðin má þó aldrei vera stærri en 70m² og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um tvo eigendur að ræða skal þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti.
- Byggingarreit hefur verið þannig skipt að á hluta hans má byggja hús á einni hæð, en á hluta á tveim hæðum auk kjallara, þar sem landhalli gefur tilefni til.

Bílageymsla
- Heimild er fyrir tvöfaldri bílageymslu á hverri lóð og skulu þær vera í húsunum.

HÚSAGERÐIR
- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Stapasel 12
- Gerð hefur verið breyting á byggingarreit og viðbygging á einni hæð allt að 38m², heimiluð innan hans. Heildars stærð reitsins helst óbreytt ásamt nýtingarhlutfalli hússins.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.2

H1	Selhryggur, Skipulagsuppdráttur	17. des 1974
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Staðarsel 6, Stækkun byggingarreits	16. sep 2004
H4	Stapasel 12, Færsla á byggingarreit	6. sep 2005
H5	Stuðlasel 5, Viðbygging	29. jún 2006
H6	Stuðlasel 7, Viðbygging, stækkun	2. mar 2016


N
Stuðlasel
Stuðlasel
Stuðlasel
Stuðlasel
Skógarsel
Steinasel
Steinasel
Steinasel
Steinasel
Steinasel
Steinasel
Skriðusel
Skógarsel
Skógarsel
Seljaskóli
Seljabraut
Ölduselsskóli
Stuðlasel
Skógarsel
Ystasel
Vöðlasel
Vöðlasel
Ölduselsskóli
Ölduselsskóli
Seljaskóli
Seljaskóli
Selja

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á eftirtöldum lóðum:

- *Skriðusel 1, 3, 7, 11.*
- *Stekkjarsel 1, 3, 5, 7.*
- *Steinasel 1, 3, 5, 7.*
- *Stapasel 8, 10, 13.*
- *Stallasel 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8.*
- *Stafnasel 2, 4, 6.*
- *Staðarsel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8.*
- *Stuðlasel 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 32, 38, 40, 42.*

- *Strýtusel 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 20, 22.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Skagasel 10**	832	300	0.36	40	6	0.42	346
T **Skagasel 11**	820	300	0.37	40	6	0.42	346
T **Skagasel 2**	725	0	0	40	6	0.06	46
T **Skagasel 4**	725	0	0	40	6	0.06	46
T **Skagasel 5**	725	0	0	40	6	0.06	46
T **Skagasel 6**	725	0	0	40	6	0.06	46
T **Skagasel 7**	764	300	0.39	40	6	0.45	346
T **Skagasel 8**	750	300	0.4	40	6	0.46	346
T **Skagasel 9**	722	0	0	40	6	0.06	46
T **Skriðusel 1**	834	300	0.36	40	6	0.41	346
T **Skriðusel 11**	697	0	0	40	6	0.07	46
T **Skriðusel 2**	697	0	0	40	6	0.07	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Skriðusel 3	1111	300	0.27	40	6	0.31	346
T Skriðusel 4	728	0	0	40	6	0.06	46
T Skriðusel 5	740	0	0	40	6	0.06	46
T Skriðusel 6	697	0	0	40	6	0.07	46
T Skriðusel 7	837	300	0.36	40	6	0.41	346
T Skriðusel 9	697	0	0	40	6	0.07	46
T Stafnasel 1	747	0	0	40	6	0.06	46
T Stafnasel 2	801	0	0	40	6	0.06	46
T Stafnasel 3	660	0	0	40	6	0.07	46
T Stafnasel 4	807	0	0	40	6	0.06	46
T Stafnasel 5	698	0	0	40	6	0.07	46
T Stafnasel 6	795	0	0	40	6	0.06	46
T Stallasel 1	782	0	0	40	6	0.06	46
T Stallasel 11	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stallasel 2	697	0	0	40	6	0.07	46
T Stallasel 3	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stallasel 4	873	0	0	40	6	0.05	46
T Stallasel 5	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stallasel 6	797	0	0	40	6	0.06	46
T Stallasel 7	782	0	0	40	6	0.06	46
T Stallasel 8	632	0	0	40	6	0.07	46
T Stallasel 9	782	0	0	40	6	0.06	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Stapasel 1	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stapasel 10	782	0	0	40	6	0.06	46
T Stapasel 11	843	0	0	40	6	0.05	46
T Stapasel 12	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stapasel 13	855	0	0	40	6	0.05	46
T Stapasel 15	857	0	0	40	6	0.05	46
T Stapasel 17	892	0	0	40	6	0.05	46
T Stapasel 2	782	0	0	40	6	0.06	46
T Stapasel 3	849	0	0	40	6	0.05	46
T Stapasel 4	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stapasel 5	923	0	0	40	6	0.05	46
T Stapasel 6	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stapasel 7	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stapasel 8	782	0	0	40	6	0.06	46
T Stapasel 9	702	0	0	40	6	0.07	46
T Staðarsel 1	835	0	0	40	6	0.06	46
T Staðarsel 2	702	0	0	40	6	0.07	46
T Staðarsel 3	837	0	0	40	6	0.05	46
T Staðarsel 4	708	0	0	40	6	0.06	46
T Staðarsel 5	883	0	0	40	6	0.05	46
T Staðarsel 6	708	0	0	40	6	0.06	46
T Staðarsel 8	708	0	0	40	6	0.06	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Steinasel 1	732	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 2	764	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 3	732	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 4	765	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 5	732	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 6	769	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 7	732	0	0	40	6	0.06	46
T Steinasel 8, 8A, 8A	844	0	0	40	6	0.05	46
T Stekkjarsel 1	708	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 2	764	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 3	708	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 4	765	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 5	708	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 6	765	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 7	708	0	0	40	6	0.06	46
T Stekkjarsel 9	764	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 1	717	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 10	751	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 11	821	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 12	851	0	0	40	6	0.05	46
T Strýtusel 13	915	0	0	40	6	0.05	46
T Strýtusel 14	927	0	0	40	6	0.05	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Strýtusel 15	845	0	0	40	6	0.05	46
T Strýtusel 16	831	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 18	886	0	0	40	6	0.05	46
T Strýtusel 2	728	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 20	717	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 22	717	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 3	788	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 4	754	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 5	821	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 6	1007	0	0	40	6	0.05	46
T Strýtusel 7	751	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 8	751	0	0	40	6	0.06	46
T Strýtusel 9	751	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 1	814	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 10	696	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 11	778	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 12	840	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 13	816	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 14	874	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 15	1124	0	0	40	6	0.04	46
T Stuðlasel 16	854	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 17	795	0	0	40	6	0.06	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Stuðlasel 18	813	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 19	795	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 2	717	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 20	737	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 21	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 22	737	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 23	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 24	884	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 25	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 26	884	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 27	956	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 28	737	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 29	1258	0	0	40	6	0.04	46
T Stuðlasel 3	890	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 30	737	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 31	749	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 32	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 33	749	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 34	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 35	749	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 36	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 38	843	0	0	40	6	0.05	46

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Stuðlasel 4	788	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 40	843	0	0	40	6	0.05	46
T Stuðlasel 42	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 44	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 46	702	0	0	40	6	0.07	46
T Stuðlasel 5	821	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 6	788	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 7	1076	0	0	40	6	0.04	46
T Stuðlasel 8	721	0	0	40	6	0.06	46
T Stuðlasel 9	814	0	0	40	6	0.06	46

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

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

Smáhýsi

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

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

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

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

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

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stafnasel 1	0	2	2
Stafnasel 2	0	2	2
Stafnasel 3	0	2	2
Stafnasel 4	0	2	2
Stafnasel 5	0	2	2
Stafnasel 6	0	2	2
Stallasel 1	0	2	2
Stallasel 11	0	2	2
Stallasel 2	0	2	2
Stallasel 3	0	2	2
Stallasel 4	0	2	2
Stallasel 5	0	2	2
Stallasel 6	0	2	2
Stallasel 7	0	2	2
Stallasel 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stallasel 9	0	2	2
Stapasel 1	0	2	2
Stapasel 10	0	2	2
Stapasel 11	0	2	2
Stapasel 12	0	2	2
Stapasel 13	0	2	2
Stapasel 15	0	2	2
Stapasel 17	0	2	2
Stapasel 2	0	2	2
Stapasel 3	0	2	2
Stapasel 4	0	2	2
Stapasel 5	0	2	2
Stapasel 6	0	2	2
Stapasel 7	0	2	2
Stapasel 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stapasel 9	0	2	2
Staðarsel 1	0	2	2
Staðarsel 2	0	2	2
Staðarsel 3	0	2	2
Staðarsel 4	0	2	2
Staðarsel 5	0	2	2
Staðarsel 6	0	2	2
Staðarsel 8	0	2	2
Steinasel 1	0	2	2
Steinasel 2	0	2	2
Steinasel 3	0	2	2
Steinasel 4	0	2	2
Steinasel 5	0	2	2
Steinasel 6	0	2	2
Steinasel 7	0	2	2
Steinasel 8, 8A	0	2	2
Stekkjarsel 1	0	2	2
Stekkjarsel 2	0	2	2
Stekkjarsel 3	0	2	2
Stekkjarsel 4	0	2	2
Stekkjarsel 5	0	2	2
Stekkjarsel 6	0	2	2
Stekkjarsel 7	0	2	2
Stekkjarsel 9	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Strýtusel 1	0	2	2
Strýtusel 10	0	2	2
Strýtusel 11	0	2	2
Strýtusel 12	0	2	2
Strýtusel 13	0	2	2
Strýtusel 14	0	2	2
Strýtusel 15	0	2	2
Strýtusel 16	0	2	2
Strýtusel 18	0	3	3
Strýtusel 2	0	2	2
Strýtusel 20	0	2	2
Strýtusel 22	0	2	2
Strýtusel 3	0	2	2
Strýtusel 4	0	2	2
Strýtusel 5	0	2	2
Strýtusel 6	0	2	2
Strýtusel 7	0	2	2
Strýtusel 8	0	2	2
Strýtusel 9	0	2	2
Stuðlasel 1	0	2	2
Stuðlasel 10	0	2	2
Stuðlasel 11	0	2	2
Stuðlasel 12	0	2	2
Stuðlasel 13	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stuðlasel 14	0	3	3
Stuðlasel 15	0	2	2
Stuðlasel 16	0	2	2
Stuðlasel 17	0	2	2
Stuðlasel 18	0	2	2
Stuðlasel 19	0	2	2
Stuðlasel 2	0	2	2
Stuðlasel 20	0	2	2
Stuðlasel 21	0	2	2
Stuðlasel 22	0	2	2
Stuðlasel 23	0	2	2
Stuðlasel 24	0	2	2
Stuðlasel 25	0	2	2
Stuðlasel 26	0	2	2
Stuðlasel 27	0	2	2
Stuðlasel 28	0	2	2
Stuðlasel 29	0	2	2
Stuðlasel 3	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stuðlasel 30	0	2	2
Stuðlasel 31	0	2	2
Stuðlasel 32	0	2	2
Stuðlasel 33	0	2	2
Stuðlasel 34	0	2	2
Stuðlasel 35	0	2	2
Stuðlasel 36	0	2	2
Stuðlasel 38	0	2	2
Stuðlasel 4	0	2	2
Stuðlasel 40	0	2	2
Stuðlasel 42	0	2	2
Stuðlasel 44	0	2	2
Stuðlasel 46	0	2	2
Stuðlasel 5	0	2	2
Stuðlasel 6	0	2	2
Stuðlasel 7	0	2	2
Stuðlasel 8	0	2	2
Stuðlasel 9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.3

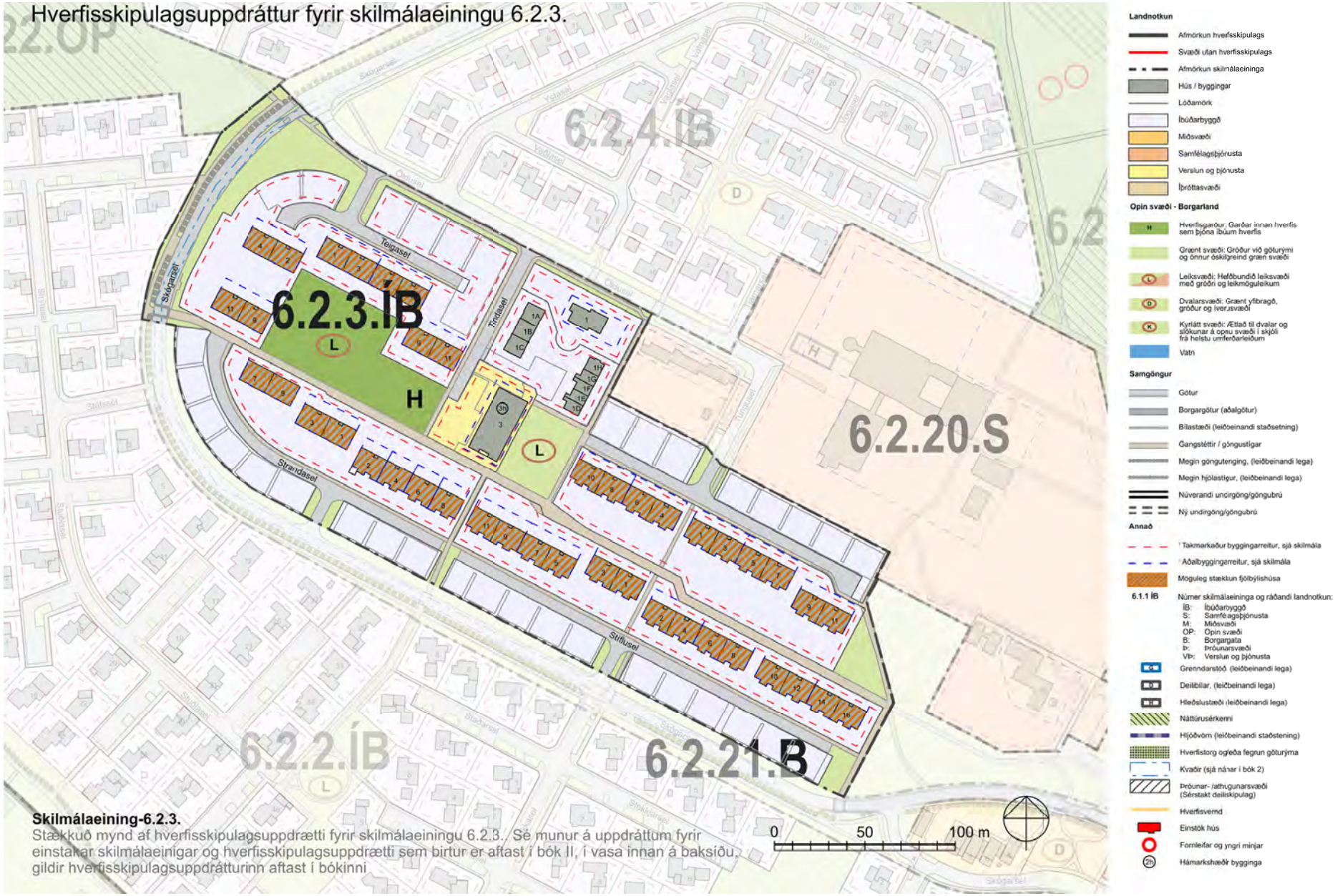
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.3 Teiga-, Tinda-, Tungu-, Stranda- og Stíflusel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	45
Helstu áherslur	45
Deiliskipulag fellt úr gildi	67





Skilmálaeining-6.2.3.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.3. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.3 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta. Aðkoma að einingunni er um Teiga-, Tinda- og Tungusel úr norðri en um Stranda- og Stíflusel úr suðri. Byggðin einkennist af þriggja hæða fjölbýlishúsum auk lágreistrar raðhúsabyggðar við Tindasel. Við Tindasel stendur einnig verslunar- og þjónustuhúsnæði. Um er að ræða fullmótaða fjölbýlis- og raðhúsabyggð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, m.a. vegna byggingar húsnæðis fyrir fatlað fólk í raðhúsabyggðinni og stækkun byggingarreits til að koma fyrir sólstofum á sérafnotareit við fjölbýlishús.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar. Heimild til viðbótarhæðar á fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimild er gefin fyrir ofanábyggingu á verslunarhús við Tindasel 3. Heimilt verður að útbúa allt að 12 nýjar íbúðir.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Tindasel 3

- Landnotkun er verslun- og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum.
- Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Tindasel 3 er skilgreint sem nærþjónustukjarni í gildandi aðalskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Skilmálaeiningin einkennist helst af fjölbýlishúsum á 3–4 hæðum.
- Við Tindasel 1 er sambýli á einni hæð. Við Tindasel 1A–C eru raðhús á einni hæð og við Tindasel 1D–H eru raðhús á tveimur hæðum. Tindasel 3 er atvinnuhúsnæði á einni hæð auk kjallara.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

• *Tindasel 3*

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

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Tindasel 3

- Heimilt er að útbúa allt að 12 íbúðir með ofanábyggingu á núverandi hús, sjá skilmálalið um viðbyggingar.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

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

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

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

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

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Strandasel 1-3	1486 m²	B	H2, H1	1486 m²	0 m²
Strandasel 2	760 m²	B	H2, H1	760 m²	0 m²
Strandasel 4	740 m²	B	H2, H1	740 m²	0 m²
Strandasel 5-7	1486 m²	B	H2, H1	1486 m²	0 m²
Strandasel 6	739 m²	B	H2, H1	739 m²	0 m²
Strandasel 8	745 m²	B	H2, H1	745 m²	0 m²
Strandasel 9-11	1486 m²	B	H2, H1	1486 m²	0 m²
Stíflusel 1-3	1530 m²	B	H2, H1	1530 m²	0 m²
Stíflusel 10-12	1527 m²	B	H2, H1	1527 m²	0 m²
Stíflusel 14-16	1527 m²	B	H2, H1	1527 m²	0 m²
Stíflusel 2-4	1527 m²	B	H2, H1	1527 m²	0 m²
Stíflusel 5-7	1527 m²	B	H2, H1	1527 m²	0 m²
Stíflusel 6-8	1527 m²	B	H2, H1	1527 m²	0 m²
Stíflusel 9-11	1527 m²	B	H2, H1	1527 m²	0 m²
Teigasel 1-3	1845 m²	B	H2, H1	1845 m²	0 m²
Teigasel 2-4	1486 m²	B	H2, H1	1486 m²	0 m²
Teigasel 5-7	1845 m²	B	H2, H1	1845 m²	0 m²
Teigasel 9-11	1486 m²	B	H2, H1	1486 m²	0 m²
Tindasel 1	277 m²	AB	H2, H3, H5	206 m²	0
Tindasel 1A	103 m²	AI	H2, H4, H3	103 m²	0 m²
Tindasel 1B	12 m²	AI	H2, H4, H3	12 m²	0 m²
Tindasel 1C	103 m²	AI	H2, H4, H3	103 m²	0 m²
Tindasel 1D	119 m²	AI	H2, H4, H3	119 m²	0 m²
Tindasel 1E	115 m²	AI	H2, H4, H3	115 m²	0 m²
Tindasel 1F	115 m²	AI	H2, H4, H3	115 m²	0 m²
Tindasel 1G	115 m²	AI	H2, H4, H3	115 m²	0 m²
Tindasel 1H	119 m²	AI	H2, H4, H3	119 m²	0 m²
Tindasel 3	1337 m²	AB	H2, H1	1337 m²	0 m²
Tungusel 1-11, 4-10	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Tungusel 1-3	1902 m²	B	H2, H1	1902 m²	0 m²
Tungusel 4-6	1902 m²	B	H2, H1	1902 m²	0 m²
Tungusel 5-7	1902 m²	B	H2, H1	1902 m²	0 m²
Tungusel 8-10	1902 m²	B	H2, H1	1902 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tungusel 9-11	**1651 m²**	**B**	H2, H1, H6	**1651 m²**	**0 m²**

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Tindasel 3

HÚSAGERÐIR

- Verslunar og þjónustubygging á einni hæð ásamt kjallara.

AI

Raðhús við Tindasel.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni til tveimur hæðum.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

- Bílastæðalóðir án byggingaheimilda

B

Fjölbýlsihús við Strandasel, Stíflusel, Teigasel og Tungusel

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

Tungusel 9-11

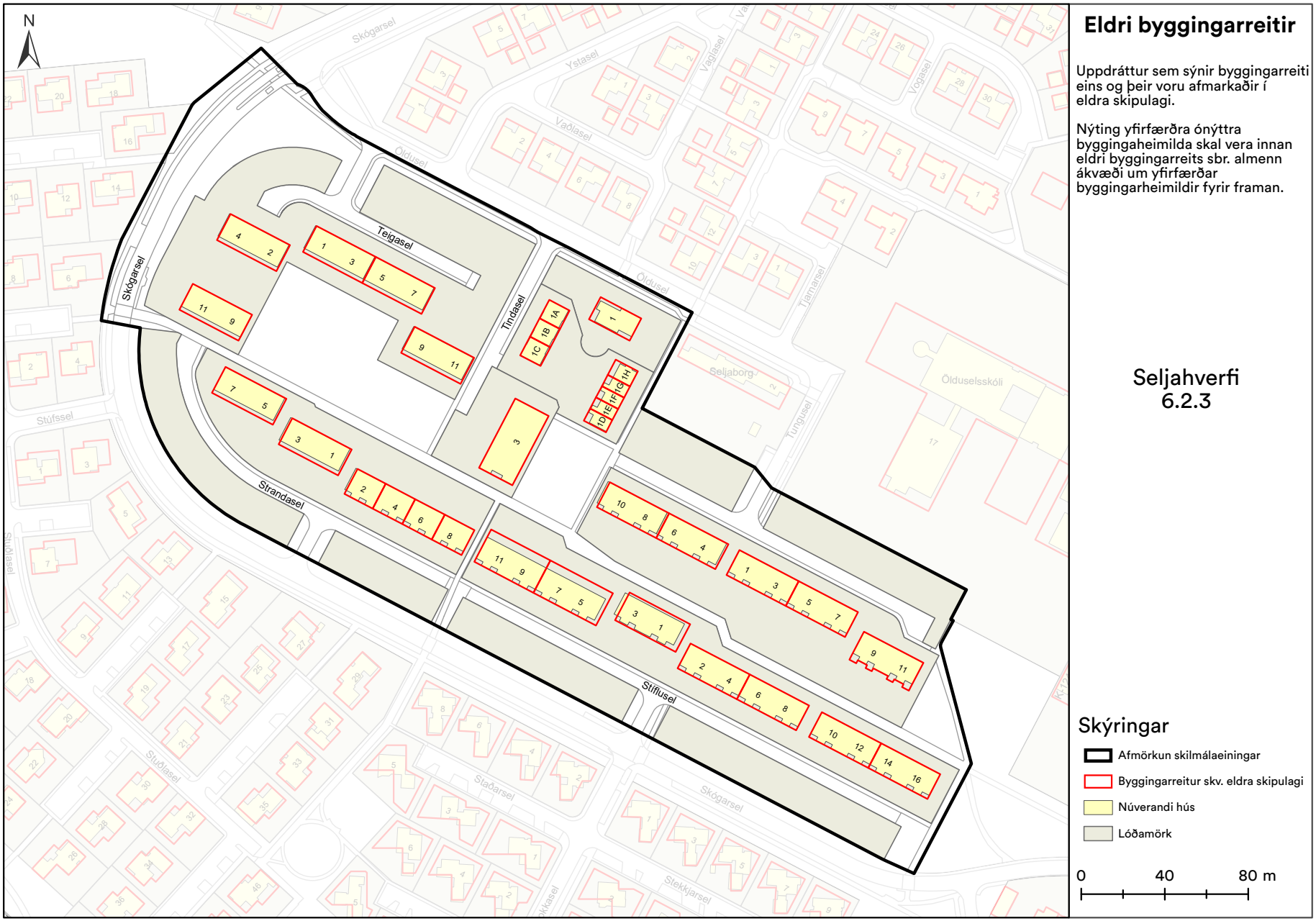
- Byggingarreitur var stækkaður til suðurs um 29.4m² og minnkuðu sér-notafletir íbúða fyrstu hæðar um sömu stærð.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Heimild er fyrir svalalokunum á annari og þriðju hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.3

H1	Verkamannabústaðir í Seljahverfi, Deiliskipulag	13. apr 1973
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Tindasel 1, Afmörkun lóðar	26. maí 1992
H4	Tindasel 1, Raðhús	5. des 1992
H5	Tindasel 1, Sambýli	5. des 1992
H6	Tungusel 9, Stækkun byggingarreits	1. okt 2001


N
Skógarsel
Ystasel
Vaðlasel
Vogasel
Öldusel
Tjarnarsel
Seljaborg
Ölduselsskóli
Tungusel
Stúfssel
Teigasel
Tindasel
Strandasel
Stíflusel
Staðarsel
Stekkjarsel
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Seljahverfi
6.2.3
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
40
80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Parhús og raðhús

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

Tindasel 3

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús tvær hæðir fyrir allt að 12 íbúðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótar-byggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús, sjá hverfisskipulags-uppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 9 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingar-magni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

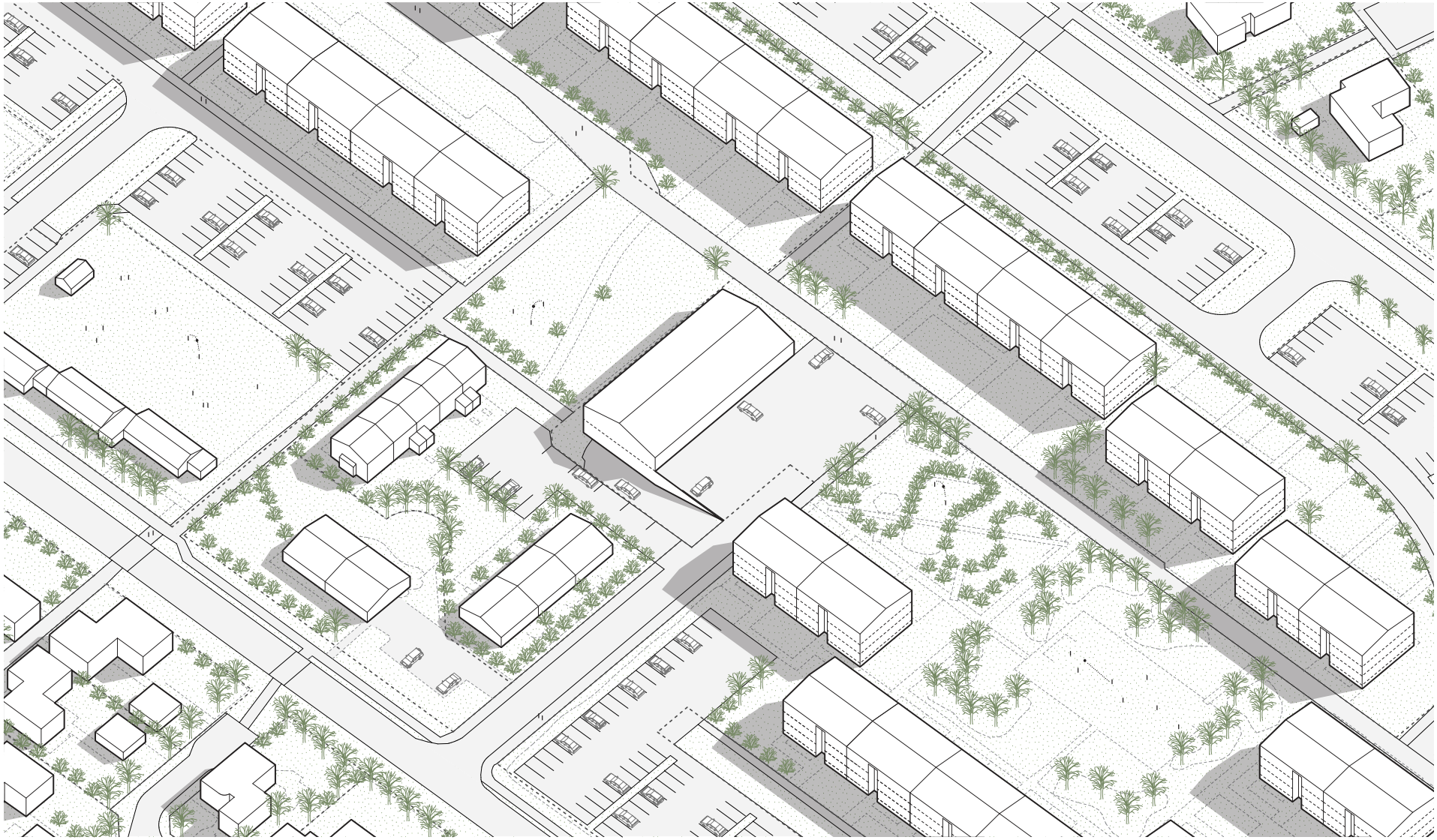
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

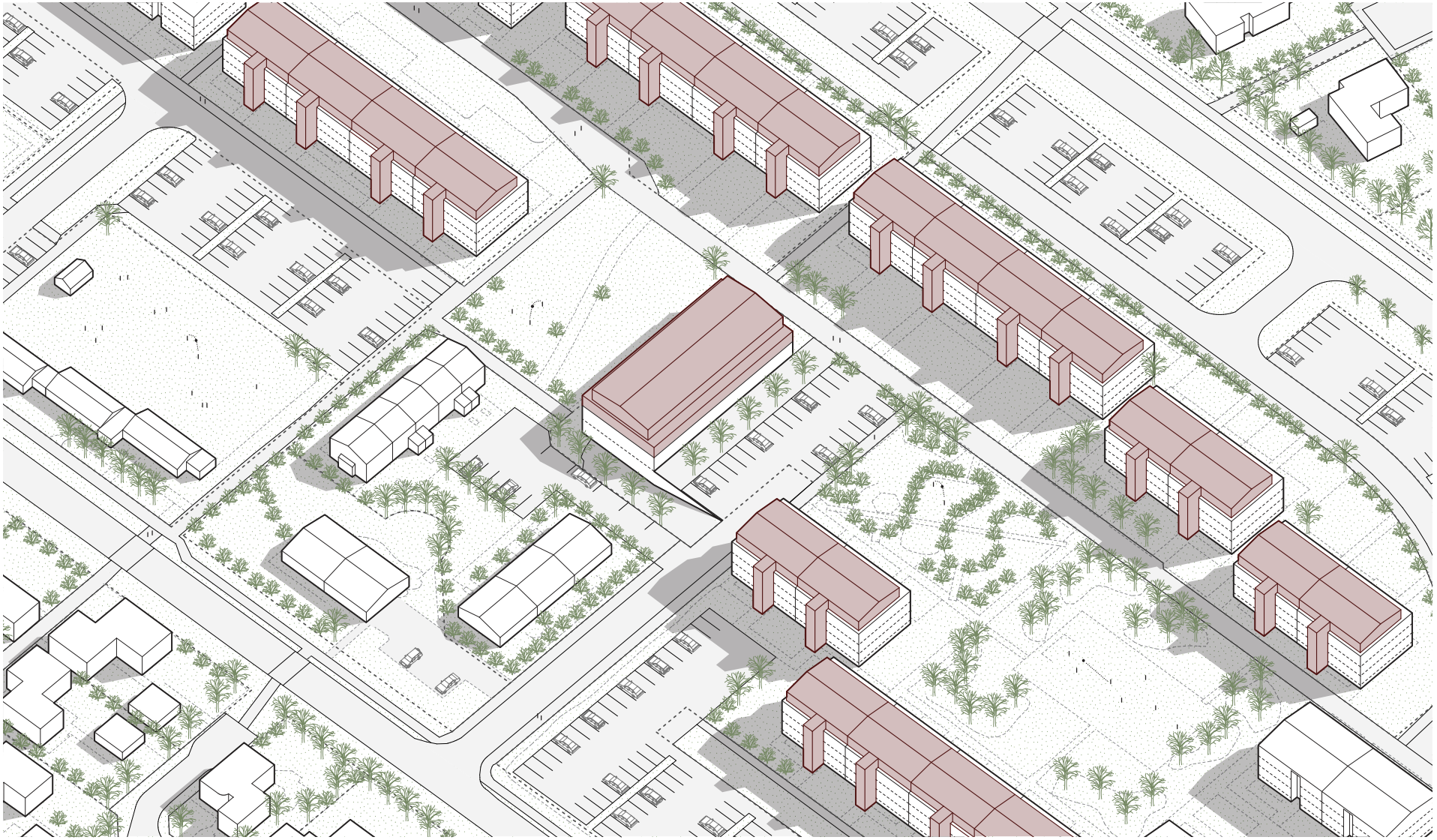
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjöl-breytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

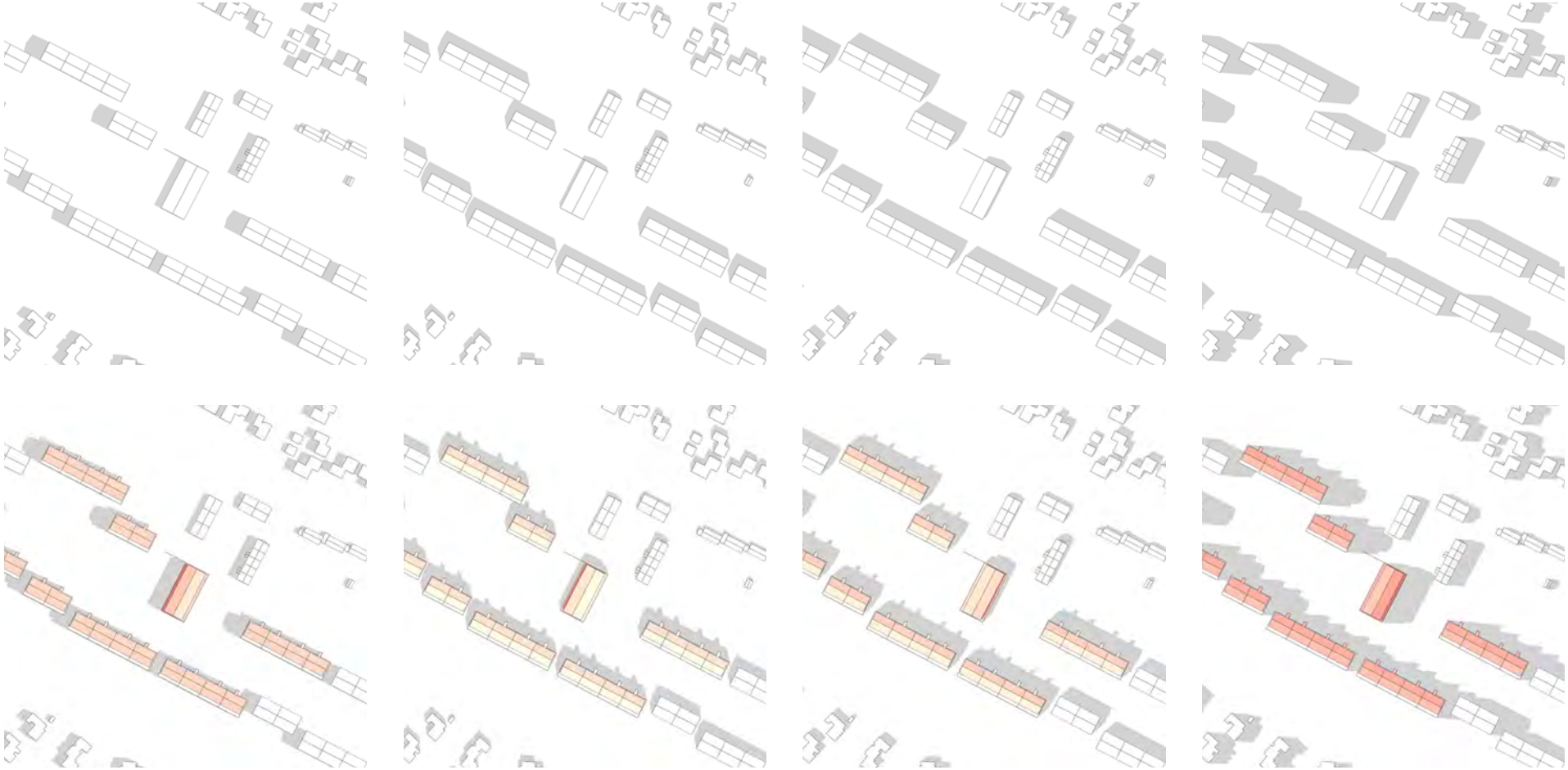
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggð-ar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.



Tindasel 3
Núverandi ástand



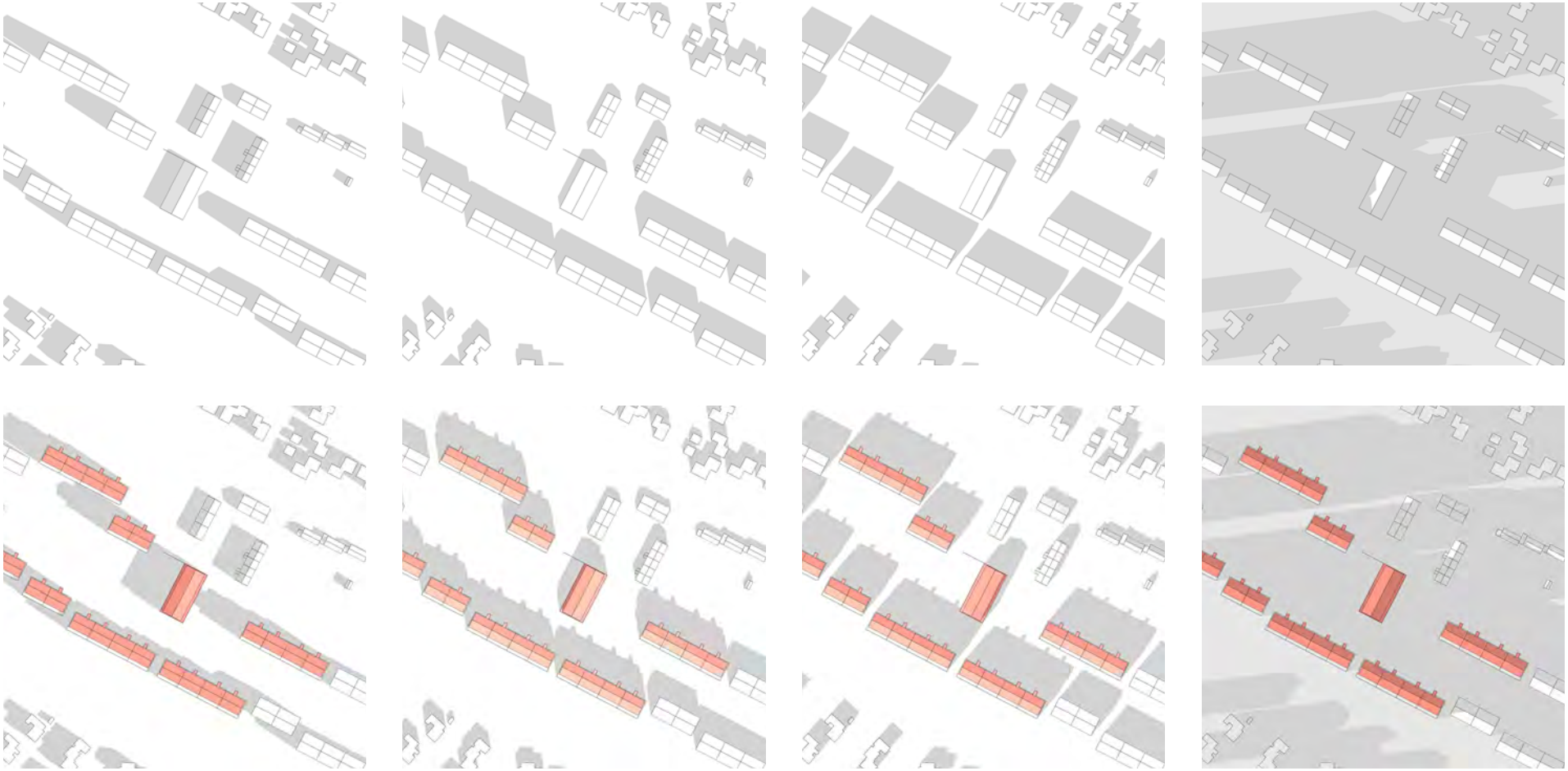
Tindasel 3
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Tindasel - skuggavarrp

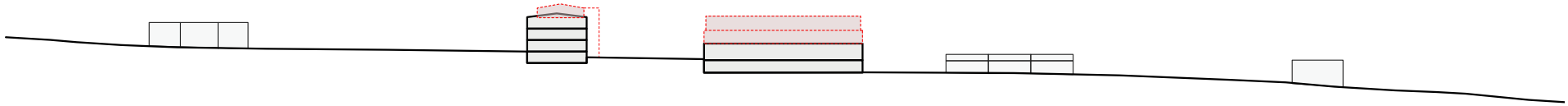
Skuggavarp í júli. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulegar uppbygging á svæðinu.



21. mars/september kl 9:00 | 21. mars/september kl 12:00 | 21. mars/september kl 15:00 | 21. mars/september kl 18:00

Tindasel - skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulegar uppbygging á svæðinu.



Tindasel 3-sneiðingar
Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegar viðbótum.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Fjölbýlishús án lyftu**
- ↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Strandasel 5-7				686	103		
A Strandasel 1-3				687	104		
A Strandasel 2				350	53		
A Strandasel 8				349	53		
A Strandasel 6				349	53		
A Strandasel 4				348	53		
Strandasel 1-7, 2-8	**5811**	**5956**	**1.02**	**2769**	**415**	**1.57**	**9140**
A Teigasel 2-4				686	103		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Strandasel 9-11				688	104		
A Teigasel 5-7				746	112		
A Teigasel 1-3				747	113		
A Teigasel 9-11				687	104		
Strandasel 9-11, Teigasel 1-11, 2-4	**10699**	**8148**	**0.76**	**3554**	**533**	**1.14**	**12235**
A Stíflusel 2-4				699	105		
A Stíflusel 6-8				698	105		
A Stíflusel 10-12				698	105		
A Stíflusel 14-16				698	105		
A Stíflusel 5-7				699	105		
A Stíflusel 1-3				700	105		
A Stíflusel 9-11				698	105		
Stíflusel 1-11, 2-16	**8333**	**10692**	**1.28**	**4890**	**734**	**1.96**	**16316**
A **Tindasel 1**	**1687**	**277**	**0.16**	**300**	**45**	**0.37**	**622**
T **Tindasel 1A, 1A, 1B, 1B, 1C, 1C, 1D, 1D, 1E, 1E, 1F, 1F, 1G, 1G, 1H, 1H**	**2628**	**801**	**0.3**	**160**	**24**	**0.37**	**985**
A **Tindasel 3**	**2069**	**1337**	**0.65**	**1880**	**282**	**1.69**	**3499**
A Tungusel 5-7				758	114		
A Tungusel 9-11				699	105		
A Tungusel 1-3				759	114		
A Tungusel 4-6				757	114		
A Tungusel 8-10				758	114		
Tungusel 1-11, 4-10	**7498**	**9259**	**1.23**	**3731**	**560**	**1.81**	**13550**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

Smáhýsi

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

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

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

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

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Fjölbýli

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

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

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

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

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

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

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

- Dreifistöð Veitna ofh. er í kjallara hússins við Tindasel 3.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er

átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Strandasel	**0**	**36**	**36**
Strandasel	**0**	**72**	**72**
Strandasel 9-11, Teigasel 1-11, 2-4, 5V	**0**	**114**	**114**
Stíflusel	**0**	**54**	**54**
Stíflusel	**0**	**72**	**72**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Tindasel 1	**0**	**6**	**6**
Tindasel 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H	**0**	**12**	**12**
Tindasel 3	**0**	**20**	**20**
Tungusel	**0**	**66**	**66**
Tungusel	**0**	**48**	**48**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.4

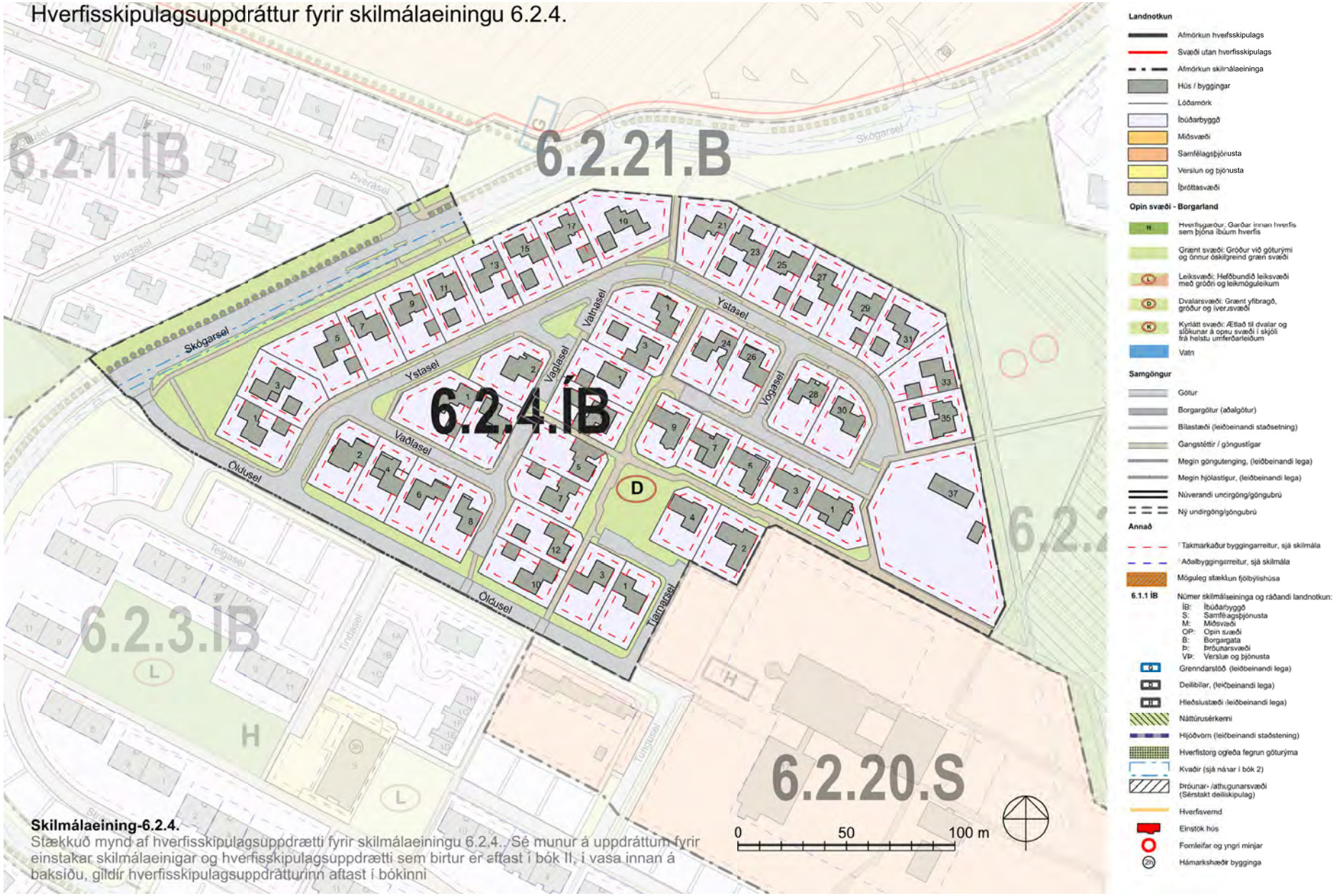
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.4 Tjarnar-, Ysta-, Vaðla-, Vagla,- Vatna- og Vogasel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	99
Helstu áherslur	99
Deiliskipulag fellt úr gildi	117





Skilmálaeining-6.2.4.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.4.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.4 er eingöngu íbúðabyggð. Aðkoma að einingunni er um Öldusel frá Skógarseli og út frá Ölduseli ganga botnlangagöturnar Ysta-, Vaðla- og Vogasel. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á 1–2 hæðum. Við Ysta-, Voga- og Tjarnarsel stendur þyrping svokallaðra listamannahúsa með sambyggðum vinnustofum. Byggðin er fullmótuð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, m.a. vegna breytingar á skipulagi lóða listamannahúsa og vegna breytinga á byggingarreitum og lóðamörkum.

Helstu áherslur

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

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Byggðin einkennist af einbýlishúsum á 1–2 hæðum ásamt kjallara.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Tjarnarsel 1	280 m²	AP	H3, H1	258 m²	0
Tjarnarsel 2	388 m²	G	H3, H2	388 m²	0 m²
Tjarnarsel 3	280 m²	AP	H3, H1	335 m²	55 m²
Tjarnarsel 4	279 m²	G	H3, H2, H6	279 m²	0 m²
Vaglasel 1	280 m²	AQ	H3, H1	207 m²	0
Vaglasel 2	280 m²	AP	H3, H1	253 m²	0
Vaglasel 3	280 m²	AQ	H3, H1	228 m²	0
Vatnasel 1	280 m²	AQ	H3, H1	228 m²	0
Vatnasel 3	280 m²	AQ	H3, H1	213 m²	0
Vaðlasel 1	280 m²	F	H3, H1	228 m²	0
Vaðlasel 10	280 m²	AQ	H3, H1	230 m²	0
Vaðlasel 12	280 m²	AQ	H3, H1	301 m²	21 m²
Vaðlasel 2	280 m²	AP	H3, H1	348 m²	68 m²
Vaðlasel 3	280 m²	F	H3, H1, H7	259 m²	0
Vaðlasel 4	280 m²	AP	H3, H1	218 m²	0
Vaðlasel 5	280 m²	AQ	H3, H1	215 m²	0
Vaðlasel 6	280 m²	AP	H3, H1	259 m²	0
Vaðlasel 7	280 m²	AQ	H3, H1, H5	231 m²	0
Vaðlasel 8	280 m²	AP	H3, H1	235 m²	0
Vogasel 1	459 m²	G	H3, H2	459 m²	0 m²
Vogasel 3	387 m²	G	H3, H2	387 m²	0 m²
Vogasel 5	481 m²	G	H3, H2	481 m²	0 m²
Vogasel 7	356 m²	G	H3, H2	356 m²	0 m²
Vogasel 9	488 m²	G	H3, H2	488 m²	0 m²
Ystasel 1	280 m²	AQ	H3, H1	284 m²	4 m²
Ystasel 11	280 m²	F	H3, H1	263 m²	0
Ystasel 13	280 m²	F	H3, H1	216 m²	0
Ystasel 15	280 m²	F	H3, H1	356 m²	76 m²
Ystasel 17	280 m²	F	H3, H1	280 m²	0 m²
Ystasel 19	280 m²	F	H3, H1	416 m²	136 m²
Ystasel 21	280 m²	F	H3, H1	216 m²	0
Ystasel 23	280 m²	F	H3, H1	277 m²	0
Ystasel 24	280 m²	AP	H3, H1	302 m²	22 m²
Ystasel 25	280 m²	F	H3, H1	270 m²	0
Ystasel 26	280 m²	AP	H3, H1	256 m²	0
Ystasel 27	280 m²	F	H3, H1	335 m²	55 m²
Ystasel 28	280 m²	AP	H3, H1	269 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ystasel 29	280 m²	F	H3, H1	283 m²	3 m²
Ystasel 3	280 m²	AQ	H3, H1	414 m²	134 m²
Ystasel 30	280 m²	AP	H3, H1	263 m²	0
Ystasel 31	280 m²	F	H3, H1	334 m²	54 m²
Ystasel 33	280 m²	F	H3, H1	273 m²	0
Ystasel 35	280 m²	F	H3, H1	248 m²	0
Ystasel 37	246 m²	G	H3, H2, H4	246 m²	0 m²
Ystasel 5	280 m²	F	H3, H1	380 m²	100 m²
Ystasel 7	280 m²	F	H3, H1	185 m²	0
Ystasel 9	280 m²	F	H3, H1	248 m²	0

AP

null

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals	280	m²
Smá útbyggingar eru leyfðar utan 16×16m reitsins, s.s. anddyri, blómagluggi o.þ.h. að hámarki.	16	m³

- Tvær hæðir eru einungis heimilaðar á annari hvorri einingunni. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu sem er á mörkum grannlóðar skal efri hæðin vera inndregin 3,15m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.
- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það 2.hæð.

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hverrar lóðar tvær tengdar húseiningar.
- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

Bílageymsla

- Innbyggðar bílageymslur fyrir einn til tvö bíla.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með þakhalla 10° - 45°, á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílageymslur.
- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænisþak.

AQ

null

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals	280	m²
Smá útbyggingar eru leyfðar utan 16×16m reitsins, s.s. anddyri, blómagluggi o.þ.h. að hámarki.	16	m³

- Heimild er fyrir því að báðar einingar á þessum lóðum megi vera fullar tvær hæðir yfir gefna H-kóta.
- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það 2.hæð.

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hverrar lóðar tvær tengdar húseiningar.

- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með þakhalla 10° - 45°, á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílageymslur.
- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænisþak.

Vaðlasel 12

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum.

Vaðlasel 5

- Við Vaðlasel 5 er gluggi ekki leyfður á þeirri hlið húss, sem stendur á lóðarmörkum að borgarlandi, stíg.

Vaðlasel 7

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Tengibygging milli íbúðarhúss og bílskúrs er með flötu þaki.
- Vegghæð á tengibyggingu að hámarki 3,35m.
- Útveggir hússins skulu byggðir upp á sama hátt og núverandi hús

Ystasel 3

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum.

F Einbýlishús við Ystasel, Vaðlasel, Vaglasel, Vatnasel og Tjarnasel.

Hámarksstærð húsa að meðtöldum bílageymslu og kjallara samtals	280	m²
Smá útbyggingar eru leyfðar utan 16×16m reitsins, s.s. anddyri, blómagluggi o.þ.h. að hámarki.	16	m³

- Tvær hæðir eru einungis heimilaðar á annari hvorri einingunni. Sé óskað eftir að nota heimildina á þá einingu sem er á mörkum grannlóðar skal efri hæðin vera inndregin 3,15m frá lóðarmörkum, þannig að gluggar náist á þeirri hlið.
- Ef þakrými er notað til íbúðar jafngildir það 2.hæð.

Annað

- Gert er ráð fyrir að byggðar séu á byggingarreit hverrar lóðar tvær tengdar húseiningar.
- Ekki er heimilt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum grannlóðar. Hins vegar er leyfilegt að hafa glugga á þeirri hlið húss sem er á lóðarmörkum að borgarlandi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak með þakhalla 10° - 45°, á hvorri húseiningu fyrir sig, gildir einnig fyrir bílageymslur.
- Þök tveggja sambyggðra eininga mega aldrei mynda mænisþak.

Vaðlasel 3

- Felld er niður kvöð um 2 bílastæði, lóðarstærð heldur sér.
- Á deiliskipulagsbreytingunni 12.10.2007 voru rangar upplýsingar um að lóðin myndi stækka því sem bílastæðunum nemur. Það gerist hins vegar ekki þar sem bílastæðin voru fyrir innan lóðarinnar og stækkar lóðin þar af leiðandi ekki. Fellur því aðeins kvöðin um 2 bílastæði úr gildi.

Ystasel 19

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum.



Einbýlishús með vinnustofu við Tjarnarsel, Vogasel og Ystasel.

- Mesta mænishæð yfir leiðbeinandi H-kóta er 8m á þeim hluta, sem snýr hornrétt á götu, en 6m yfir sömu hæð á þeim hluta, sem er samsíða götu. Minni frávik eru frá þessu ákvæði.

Bílageymsla

- Bílageymslur fyrir einn til tvo bíla eru heimilaðar í húsunum eða í opnu bílskýli á milli húsanna.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallar og risi ásamt vinnustofum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak lágmarkshalli þaks er 30°. Minniháttar frávik eru heimil.
- Þakbrún beggja húshluta skulu vera í sömu hæð.
- Mænir þess hluta húss, sem snýr hornrétt á götu, fylgir húsmiðju gafla á milli.
- Mænir þess hluta húss, sem kemur samsíða götu, fylgir stefnu götunnar.

Tjarnarsel 4

Vinnustofa/bílageymsla 6mx16,5m	99	m²

- Vegghæð bílageymslu/vinnustofu að hámarki 3,5m.
- Efnisáferð og litaval skal falla vel að aðalhúsi.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Tvöfalt bílastæði er fært innar í lóð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

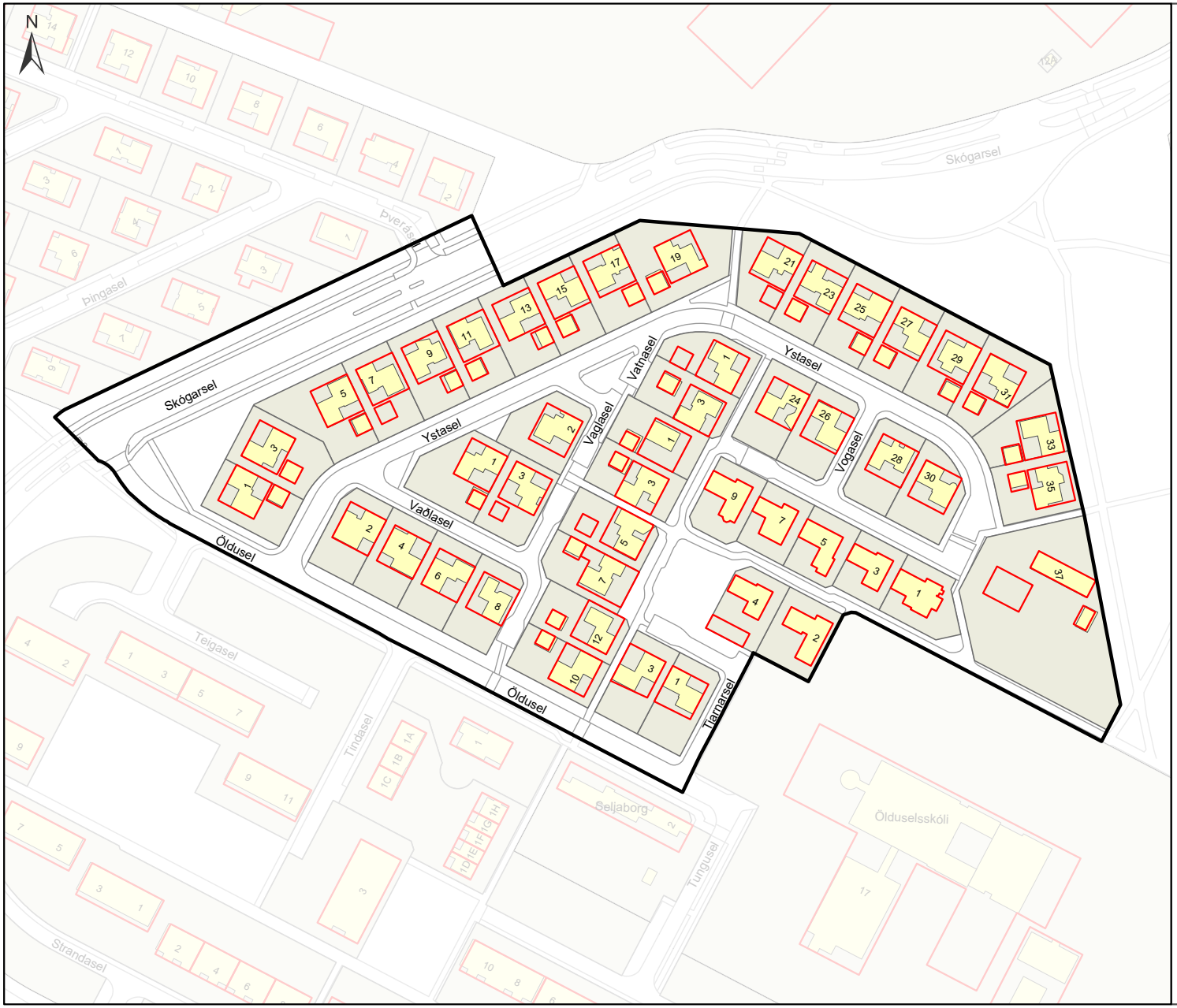
- Bílskúr/vinnustofa skal hafa flatt þak.

Ystasel 37

Byggingarreitur íbúðarhúsnæðis 16×12m	192	m²
Byggingarreitur vinnustofu 25×7,5m	187	m²
Bílageymsla/geymsluskúr 5,5×9m	49	m²

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.4

H1	Seljahverfi neðan Öldusels, Skipulagsuppdráttur	15. jan 1974
H2	Tjarnarsel 2,4, vogasel 1,3,5,7,9 og Ystasel 37, Einbýlishús með vinnustofum	5. sep 1975
H3	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H4	Ystasel 37, Stækkun lóðar	13. des 2005
H5	Vaðlasel 7, Stækkun byggingarreits	7. júl 2006
H6	Tjarnarsel 4, Stækkun byggingarreits	17. sep 2007
H7	Vaðlasel 3, Stækkun lóðar, sameiginleg bílastæði felld niður	10. des 2007



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.4

Skýringar

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

0 40 80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á eftirtöldum lóðum:

- *Ystasel 7, 9, 19, 28, 30, 37.*
- *Vaðlasel 1, 2, 3, 4, 6, 8.*
- *Vaglasel 1, 5.*
- *Vatnasel 1.*
- *Tjarnasel 1, 2, 3, 4.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Tjarnarsel 1	696	280	0.4	40	6	0.47	326
T Tjarnarsel 2	717	388	0.54	40	6	0.61	434
T Tjarnarsel 3	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Tjarnarsel 4	647	279	0.43	40	6	0.5	325
T Vaglasel 1	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaglasel 2	737	280	0.38	40	6	0.44	326
T Vaglasel 3	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vatnasel 1	629	280	0.45	40	6	0.52	326
T Vatnasel 3	712	280	0.39	40	6	0.46	326
T Vaðlasel 1	881	280	0.32	40	6	0.37	326
T Vaðlasel 10	698	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 12	695	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 2	685	280	0.41	40	6	0.48	326
T Vaðlasel 3	721	280	0.39	40	6	0.45	326
T Vaðlasel 4	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 5	695	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 6	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vaðlasel 7	686	280	0.41	40	6	0.48	326
T Vaðlasel 8	693	280	0.4	40	6	0.47	326
T Vogasel 1	669	459	0.69	40	6	0.75	505
T Vogasel 3	523	387	0.74	40	6	0.83	433
T Vogasel 5	563	481	0.85	40	6	0.94	527
T Vogasel 7	565	356	0.63	40	6	0.71	402
T Vogasel 9	618	488	0.79	40	6	0.86	534
T Ystasel 1	732	280	0.38	40	6	0.45	326
T Ystasel 11	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 13	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 15	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 17	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 19	1142	280	0.25	40	6	0.29	326
T Ystasel 21	712	280	0.39	40	6	0.46	326
T Ystasel 23	737	280	0.38	40	6	0.44	326
T Ystasel 24	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 25	737	280	0.38	40	6	0.44	326

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Ystasel 26	693	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 27	737	280	0.38	40	6	0.44	326
T Ystasel 28	693	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 29	737	280	0.38	40	6	0.44	326
T Ystasel 3	863	280	0.32	40	6	0.38	326
T Ystasel 30	751	280	0.37	40	6	0.43	326
T Ystasel 31	864	280	0.32	40	6	0.38	326
T Ystasel 33	758	280	0.37	40	6	0.43	326
T Ystasel 35	749	280	0.37	40	6	0.44	326
T Ystasel 37	3537	246	0.07	40	6	0.08	292
T Ystasel 5	937	280	0.3	40	6	0.35	326
T Ystasel 7	697	280	0.4	40	6	0.47	326
T Ystasel 9	697	280	0.4	40	6	0.47	326

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

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

Hjólaskýli

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

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

Smáhýsi

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

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

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Tjarnarsel 1	0	2	2
Tjarnarsel 2	0	2	2
Tjarnarsel 3	0	2	2
Tjarnarsel 4	0	2	2
Vaglasel 1	0	2	2
Vaglasel 2	0	2	2
Vaglasel 3	0	2	2
Vatnasel 1	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vatnasel 3	0	2	2
Vaðlasel 1	0	2	2
Vaðlasel 10	0	2	2
Vaðlasel 12	0	2	2
Vaðlasel 2	0	3	3
Vaðlasel 3	0	2	2
Vaðlasel 4	0	2	2
Vaðlasel 5	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vaðlasel 6	0	2	2
Vaðlasel 7	0	2	2
Vaðlasel 8	0	2	2
Vogasel 1	0	2	2
Vogasel 3	0	3	3
Vogasel 5	0	2	2
Vogasel 7	0	2	2
Vogasel 9	0	2	2
Ystasel 1	0	2	2
Ystasel 11	0	2	2
Ystasel 13	0	2	2
Ystasel 15	0	3	3
Ystasel 17	0	2	2
Ystasel 19	0	2	2
Ystasel 21	0	2	2
Ystasel 23	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Ystasel 24	0	2	2
Ystasel 25	0	2	2
Ystasel 26	0	2	2
Ystasel 27	0	2	2
Ystasel 28	0	2	2
Ystasel 29	0	2	2
Ystasel 3	0	2	2
Ystasel 30	0	2	2
Ystasel 31	0	2	2
Ystasel 33	0	2	2
Ystasel 35	0	2	2
Ystasel 37	0	2	2
Ystasel 5	0	2	2
Ystasel 7	0	2	2
Ystasel 9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.5

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.5 Réttar- og Síðusel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	123
Helstu áherslur	123
Deiliskipulag fellt úr gildi	139





Skilmálaeining-6.2.5.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.5..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.5 er eingöngu íbúðabyggð. Aðkoma að einingunni er frá Holtaseli og Síðu- og Réttarseli út frá Raufarseli. Byggðin er fastmótuð og einkennist af 2 hæða par- og raðhúsum sem standa við botnlangagötur. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

– 2 hæða par- og raðhús.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 20	215 m²	AJ	H2, H1	215 m²	0 m²
Holtasel 22	215 m²	AJ	H2, H1	215 m²	0 m²
Holtasel 24	234 m²	AJ	H2, H1	234 m²	0 m²
Holtasel 26	234 m²	AJ	H2, H1	234 m²	0 m²
Holtasel 28	195 m²	AJ	H2, H1	195 m²	0 m²
Holtasel 30	195 m²	AJ	H2, H1	195 m²	0 m²
Holtasel 32	195 m²	AJ	H2, H1	195 m²	0 m²
Raufarsel 1	188 m²	AJ	H2, H1	188 m²	0 m²
Raufarsel 11	261 m²	AJ	H2, H1	261 m²	0 m²
Raufarsel 13	240 m²	AJ	H2, H1	240 m²	0 m²
Raufarsel 3	177 m²	AJ	H2, H1	177 m²	0 m²
Raufarsel 5	186 m²	AJ	H2, H1	186 m²	0 m²
Raufarsel 7	240 m²	AJ	H2, H1	240 m²	0 m²
Raufarsel 9	195 m²	AJ	H2, H1	195 m²	0 m²
Réttarsel 10	169 m²	AJ	H2, H1	169 m²	0 m²
Réttarsel 10-16	119 m²	AJ	H2, H1	119 m²	0 m²
Réttarsel 12	163 m²	AJ	H2, H1	163 m²	0 m²
Réttarsel 14	163 m²	AJ	H2, H1	163 m²	0 m²
Réttarsel 16	169 m²	AJ	H2, H1	169 m²	0 m²
Réttarsel 7	202 m²	AJ	H2, H1	202 m²	0 m²
Réttarsel 9	202 m²	AJ	H2, H1	202 m²	0 m²
Skagasel 10	300 m²	I	H2, H1	364 m²	64 m²
Skagasel 11	300 m²	I	H2, H1	231 m²	0
Skagasel 2	0 m²	I	H2, H1	244 m²	244 m²
Skagasel 4	0 m²	I	H2, H1	212 m²	212 m²
Skagasel 5	0 m²	J	H2, H1	308 m²	308 m²
Skagasel 6	0 m²	I	H2, H1	279 m²	279 m²
Skagasel 7	300 m²	J	H2, H1	275 m²	0
Skagasel 8	300 m²	I	H2, H1	244 m²	0
Skagasel 9	0 m²	J	H2, H1	283 m²	283 m²
Skriðusel 1	300 m²	H	H2, H1	288 m²	0
Skriðusel 11	0 m²	H	H2, H1	266 m²	266 m²
Skriðusel 2	0 m²	J	H2, H1	265 m²	265 m²
Skriðusel 3	300 m²	H	H2, H1	230 m²	0
Skriðusel 4	0 m²	J	H2, H1	255 m²	255 m²
Skriðusel 5	0 m²	H	H2, H1	294 m²	294 m²
Skriðusel 6	0 m²	J	H2, H1	258 m²	258 m²
Skriðusel 7	300 m²	H	H2, H1	241 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skriðusel 9	0 m²	H	H2, H1	253 m²	253 m²
Síðusel 1	154 m²	AJ	H2, H1	154 m²	0 m²
Síðusel 1-5	78 m²	AJ	H2, H1	78 m²	0 m²
Síðusel 3	149 m²	AJ	H2, H1	149 m²	0 m²
Síðusel 5	170 m²	AJ	H2, H1	170 m²	0 m²
Síðusel 7	208 m²	AJ	H2, H1	208 m²	0 m²
Síðusel 7-9	53 m²	AJ	H2, H1	53 m²	0 m²
Síðusel 9	191 m²	AJ	H2, H1	191 m²	0 m²

AJ

Raðhús og parhús við Síðusel, Raufarsel, Réttarsel og Holtasel.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru í stakstæðum lengjum eða innbyggðir í húsum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús og parhús á tveimur hæðum með bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með lágu risi án nýtanlegs þakrýmis.

H

Einbýlishús við Skriðusel.

- Samanlagður brúttó gólffflötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300m2.
- Mesta þakhæð er 6m.

Annað

- Heimilt er að nýta þakrými að hluta en gólffflötur rishæðar, þar sem lofthæð er meiri en 2m, má þó jafnan ekki vera meiri en 20% af gólffleti hússins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallar ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera með halla í tvær áttir, með minnst 20° halla.

I

Einbýlishús við Skagasel.

- Samanlagður brúttó gólffflötur húsa: bílageymslu, kjallara og íbúðar skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300m².
- Mesta þakhæð er 5m yfir viðkomandi gólfplötu.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð og að hluta á tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu vera með halla í tvær áttir, með minnst 20° halla.

J

Einbýlishús við Skagasel og Skriðusel.

- Samanlagður brúttó gólffflötur húsa; bílageymslu, kjallara og íbúðar skal ekki vera meiri en 40% af flatarmáli lóðar, en þó aldrei meiri en 300m2.
- Mesta þakhæð er 5m yfir gólfplötu efri hæðar.

HÚSAGERÐIR

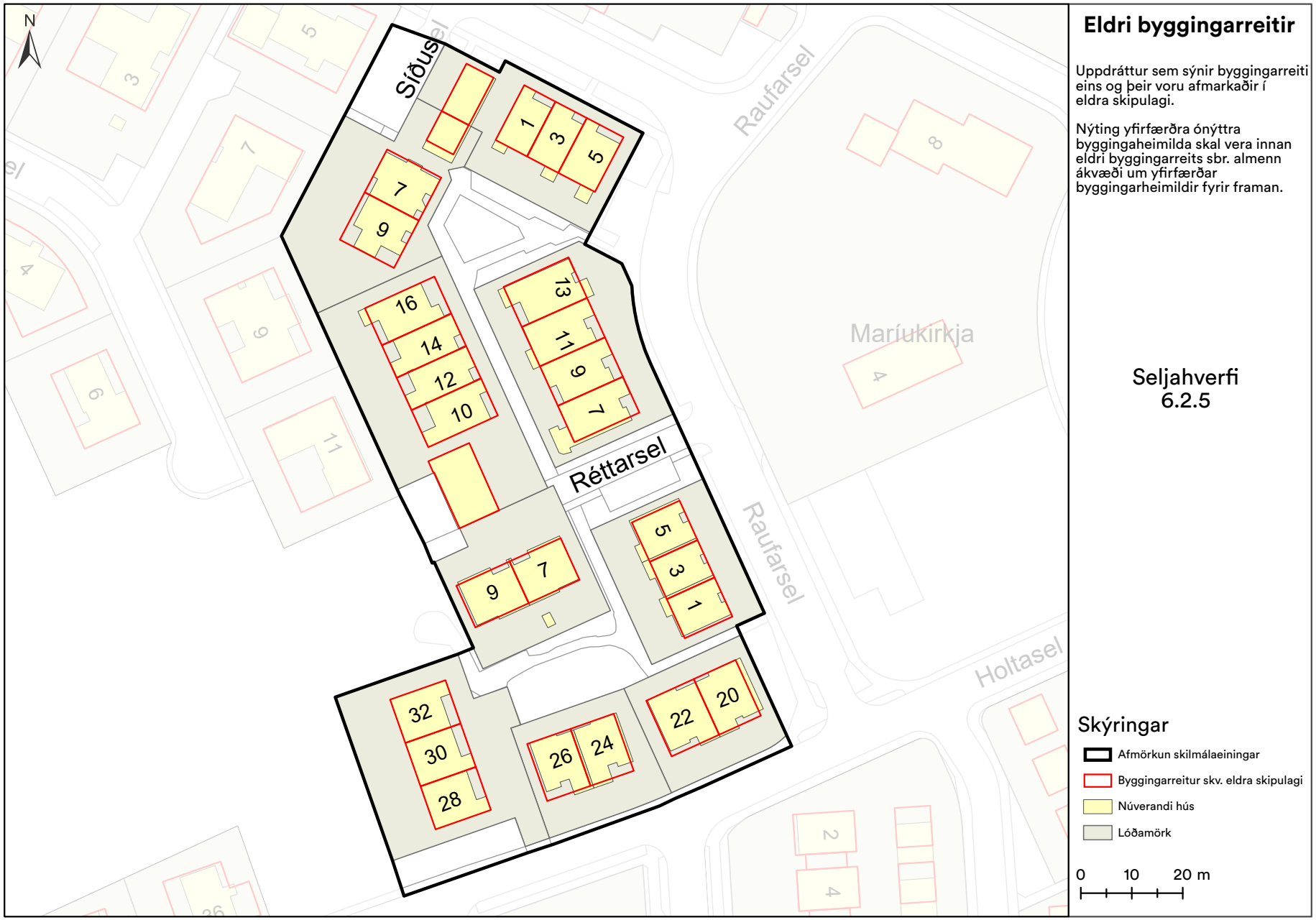
- Einbýlishús á tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þök skulu vera með halla í tvær áttir, með minnst 20° halla.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.5

H1	Raðhús og einbýlishús á Selhrygg, Skipulagsuppdráttur	27. des 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.5

Skýringar

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

0 10 20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Holtasel 20-22**	564	430	0.76	40	6	0.84	476
T **Holtasel 24-26**	557	468	0.84	40	6	0.92	514
T **Holtasel 28-32**	1032	585	0.57	60	9	0.63	654
T **Raufarsel 1-5**	702	551	0.78	60	9	0.88	620
T **Raufarsel 7-13**	1008	936	0.93	80	12	1.02	1028
T **Réttarsel 10-16**	1249	783	0.63	80	12	0.7	875
T **Réttarsel 7-9**	710	404	0.57	40	6	0.63	450
T **Síðusel 1-5**	797	551	0.69	60	9	0.78	620
T **Síðusel 7-9**	915	452	0.49	40	6	0.54	498

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

Smáhýsi

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

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

• *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

– Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri. Framkvæmdir á svæðinu, t.d. vegna innviða fyrir útivist, skulu taka mið af gróðurfari og jarðminjum og verndargildi þeirra og eru háðar samþykki náttúruverndarnefndar Reykjavíkur.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Holtasel 20-22	0	2	2
Holtasel 24-26	0	2	2
Holtasel 28-32	0	3	3
Raufarsel 1-5	0	3	3
Raufarsel 7-13	0	4	4

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Réttarsel 10-16	0	4	4
Réttarsel 7-9	0	2	2
Skagasel 10	0	2	2
Skagasel 11	0	2	2
Skagasel 2	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Skagasel 4	0	2	2
Skagasel 5	0	2	2
Skagasel 6	0	2	2
Skagasel 7	0	2	2
Skagasel 8	0	2	2
Skagasel 9	0	2	2
Skriðusel 1	0	2	2
Skriðusel 11	0	2	2
Skriðusel 2	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Skriðusel 3	0	2	2
Skriðusel 4	0	2	2
Skriðusel 5	0	2	2
Skriðusel 6	0	2	2
Skriðusel 7	0	2	2
Skriðusel 9	0	2	2
Síðusel 1-5	0	3	3
Síðusel 7-9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.6

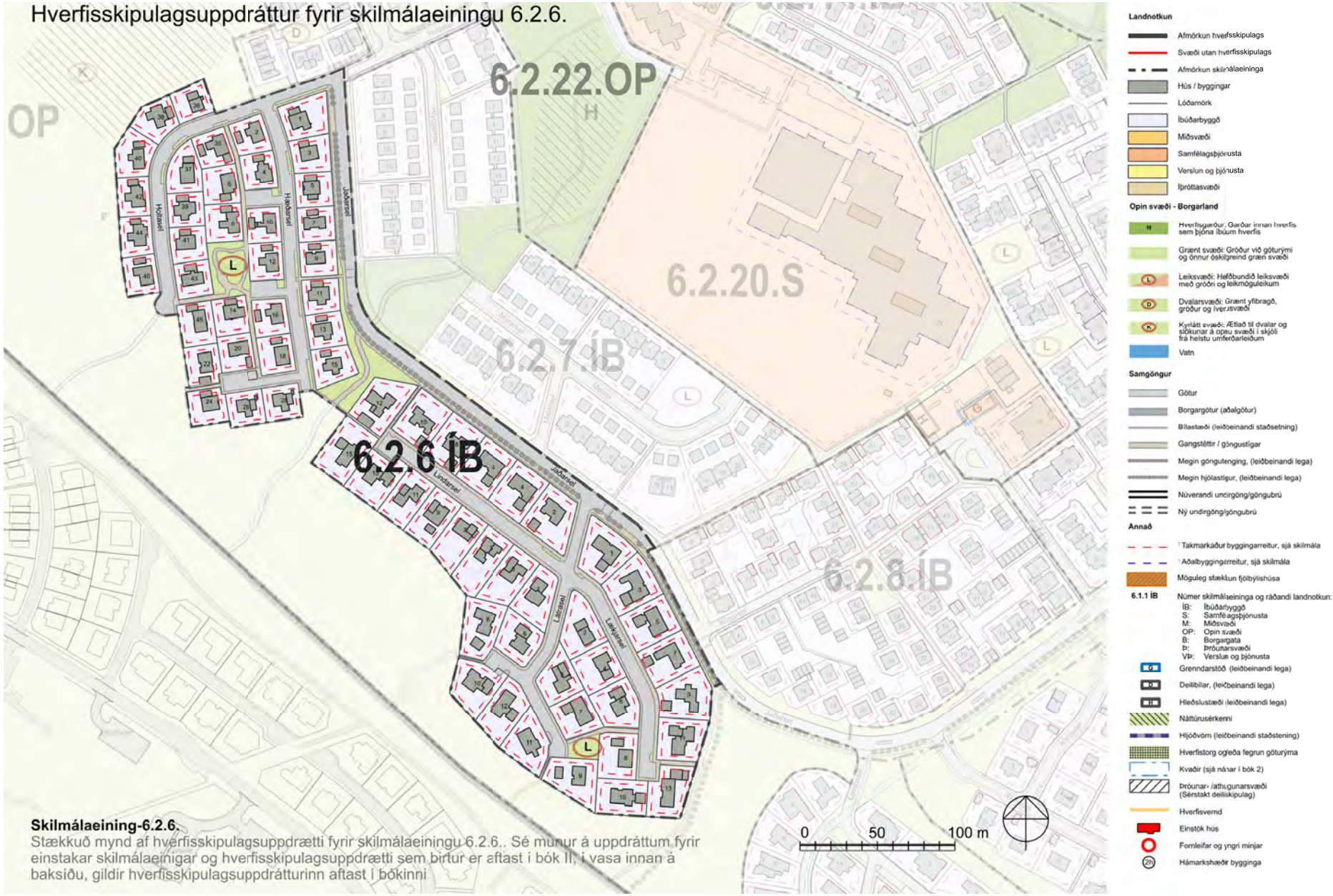
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.6 Holta-, Hæðar-, Lindar-, Látra- og Lækjarsel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	145
Helstu áherslur	145
Deiliskipulag fellt úr gildi	164





Skilmálaeining-6.2.6.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.6.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.6 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Jaðarseli til austurs og opnum svæðum umhverfis byggðina til annarra átta. Byggðin einkennist af botnlangagötum með einbýlishúsum á einni eða tveimur hæðum og með kjallara þar sem landhalli leyfir. Byggðin er samstæð og fullmótuð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishúsin eru 1–2 hæða með kjallara þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Holtasel 35	387 m²	K	H2, H1	387 m²	0 m²
Holtasel 36	275 m²	K	H2, H1	275 m²	0 m²
Holtasel 37	227 m²	K	H2, H1	227 m²	0 m²
Holtasel 38	292 m²	K	H2, H1	292 m²	0 m²
Holtasel 39	233 m²	K	H2, H1	233 m²	0 m²
Holtasel 40	191 m²	K	H2, H1	191 m²	0 m²
Holtasel 41	311 m²	K	H2, H1	311 m²	0 m²
Holtasel 42	222 m²	K	H2, H1	222 m²	0 m²
Holtasel 43	237 m²	K	H2, H1	237 m²	0 m²
Holtasel 44	224 m²	K	H2, H1	224 m²	0 m²
Holtasel 45	*412 m²	K	H2, H1	272 m²	0
Holtasel 46	356 m²	K	H2, H1	356 m²	0 m²
Hæðarsel 1	241 m²	K	H2, H1	241 m²	0 m²
Hæðarsel 10	236 m²	K	H2, H1	236 m²	0 m²
Hæðarsel 11	355 m²	K	H2, H1	355 m²	0 m²
Hæðarsel 12	227 m²	K	H2, H1	227 m²	0 m²
Hæðarsel 13	312 m²	K	H2, H1	312 m²	0 m²
Hæðarsel 14	216 m²	K	H2, H1	216 m²	0 m²
Hæðarsel 15	318 m²	K	H2, H1	318 m²	0 m²
Hæðarsel 16	212 m²	K	H2, H1	212 m²	0 m²
Hæðarsel 18	215 m²	K	H2, H1	215 m²	0 m²
Hæðarsel 2	210 m²	K	H2, H1	210 m²	0 m²
Hæðarsel 20	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Hæðarsel 20	239 m²	K	H2, H1	239 m²	0 m²
Hæðarsel 22	268 m²	K	H2, H1	268 m²	0 m²
Hæðarsel 24	258 m²	K	H2, H1	258 m²	0 m²
Hæðarsel 26	311 m²	K	H2, H1	311 m²	0 m²
Hæðarsel 28	307 m²	K	H2, H1	307 m²	0 m²
Hæðarsel 3	248 m²	K	H2, H1, H5	248 m²	0 m²
Hæðarsel 4	235 m²	K	H2, H1	235 m²	0 m²
Hæðarsel 5	293 m²	K	H2, H1	293 m²	0 m²
Hæðarsel 6	221 m²	K	H2, H1	221 m²	0 m²
Hæðarsel 7	201 m²	K	H2, H1	201 m²	0 m²
Hæðarsel 8	236 m²	K	H2, H1	236 m²	0 m²
Hæðarsel 9	249 m²	K	H2, H1	249 m²	0 m²
Lindarsel 1	240 m²	M	H2	294 m²	54 m²
Lindarsel 10	300 m²	L	H2	277 m²	0
Lindarsel 11	240 m²	M	H2	272 m²	32 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lindarsel 12	300 m²	L	H2	412 m²	112 m²
Lindarsel 13	240 m²	M	H2	300 m²	60 m²
Lindarsel 15	240 m²	M	H2	269 m²	29 m²
Lindarsel 2	300 m²	L	H2	328 m²	28 m²
Lindarsel 3	240 m²	M	H2	297 m²	57 m²
Lindarsel 4	300 m²	L	H2	352 m²	52 m²
Lindarsel 5	240 m²	M	H2	247 m²	7 m²
Lindarsel 6	300 m²	L	H2	312 m²	12 m²
Lindarsel 7	240 m²	M	H2	307 m²	67 m²
Lindarsel 8	300 m²	L	H2	333 m²	33 m²
Lindarsel 9	375 m²	M	H2, H6	354 m²	0
Látrasel 10	240 m²	M	H2	260 m²	20 m²
Látrasel 11	311 m²	M	H2, H3	301 m²	0
Látrasel 12	240 m²	M	H2	194 m²	0
Látrasel 5	240 m²	M	H2	308 m²	68 m²
Látrasel 6	240 m²	M	H2	313 m²	73 m²
Látrasel 7	240 m²	M	H2	350 m²	110 m²
Látrasel 8	240 m²	M	H2	340 m²	100 m²
Látrasel 9	320 m²	M	H2, H4	317 m²	0
Lækjarsel 1	300 m²	L	H2	383 m²	83 m²
Lækjarsel 10	300 m²	L	H2	334 m²	34 m²
Lækjarsel 11	300 m²	L	H2	422 m²	122 m²
Lækjarsel 13	300 m²	L	H2	400 m²	100 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lækjarsel 2	240 m²	M	H2	256 m²	16 m²
Lækjarsel 3	300 m²	L	H2	395 m²	95 m²
Lækjarsel 4	240 m²	M	H2	281 m²	41 m²
Lækjarsel 5	300 m²	L	H2	380 m²	80 m²
Lækjarsel 6	240 m²	M	H2	331 m²	91 m²
Lækjarsel 7	300 m²	L	H2	377 m²	77 m²
Lækjarsel 8	240 m²	M	H2	221 m²	0
Lækjarsel 9	300 m²	L	H2	327 m²	27 m²

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

- Bílastæðalóðir án byggingaheimilda

K

Einbýlishús við Holtasel og Hæðarsel.

Hámarskgrunnflötur aðalhúss	110	m²
Hámarks stærð bílageymslu	30	m²

- Mesta vegghæð langveggja er 3,2m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

Bílageymsla

- Hús og bílskúr skulu tengjast a.m.k. með þaki í þeim tilvikum þar sem byggingarreitir húss og bílskúrs liggja saman.

- Þar sem reitirnir eru aðskildir er slík tenging ekki skylda en þó heimil.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°- 45°.
- Þakhlutar yfir bílskúrum og útbyggingum skulu hvergi vera hærri en 4,5m yfir leiðsögu kóta fyrir aðalgólf.
- Þar sem fjarlægð bílskúrsveggjar frá lóðarmörkum við nágrannalóð eða stíg er 1,5m eða minna skal meðalhæð hans ekki vera meiri en 3,5m frá plötukóta að þakklæðningu við útbrún veggjarins.
- Á stakstæðum bílskúrum skulu vera mænisþök.
- Heimilt er að setja kvist á þá þær hliðar húsa þar sem ekki eru útbyggingar, (bílskúrar, sambyggðir við hús, teljast útbyggingar í þessu tilliti). Kvistir skulu þá staðsettir næstir miðju hússins og ekki vera lengri, í mænisstefnu húss en 3m.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Heimilt er að gera svalir á göflum húsa, þær mega þó ekki standa út fyrir byggingarreit.

L Einbýlishús við Lindarsel og Lækjarsel.

Hámarks byggingarmagn á lóð, bílskúr og kjallari meðtaldir.	300	m²
Hámarks stærð aðalhæðar	180	m²

- Hámarkshæð húss er 5,5m.
- Mesta vegghæð langveggja er 3,2m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Bílageymsla

- Heimild er fyrir 1-2 bílageymslur á lóð.
- Bílageymslur geta verið stakstæðar tengdar húsi eða sambyggðar húsi, áhersla er lögð á að bílageymslur falli vel að yfirbragði húsi.

Annað

- Heimild fyrir aukaíbúð. Minni íbúðin skal þó aldrei vera stærri en 80m² nettó og skulu vera gluggar á henni í minnst tvær áttir. Sé um tvo eigendur að ræða skal þinglýsa gangkvæmum forkaupsrétti.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla í tvær áttir, minnsti þakhalli er 20°.

M Einbýlishús við Lindarsel, Lækjarsel og Látrasel.

Hámarks byggingarmagn á lóð, bílskúr og kjallari meðtaldir.	240	m²
Hámarks stærð aðalhæðar	180	m²

- Hámarkshæð húss er 5,5m.
- Hámarks vegghæð langveggja er 3,2m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Bílageymsla

- Heimild er fyrir einni til tveimur bílageymslum á lóð.
- Bílageymslur geta verið stakstæðar, tengdar húsi eða sambyggðar húsi. Bílageymslur skulu falla vel að yfirbragði hússins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús með kjallara/neðri hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla í tvær áttir, minnsti þakhalli er 20°.

Lindarsel 9

- Heimild er fyrir garðskála á suðvestuhluta lóðarinnar.

Látrasel 11

- Heimild er fyrir sólstofu á suðausturhluta lóðarinnar. Hámarsk hæðir sólstofu frá gólfóta íbúðarhúss(K 96) eru :

Þakhæð	3.1	m²
Vegghæð	2.2	m²

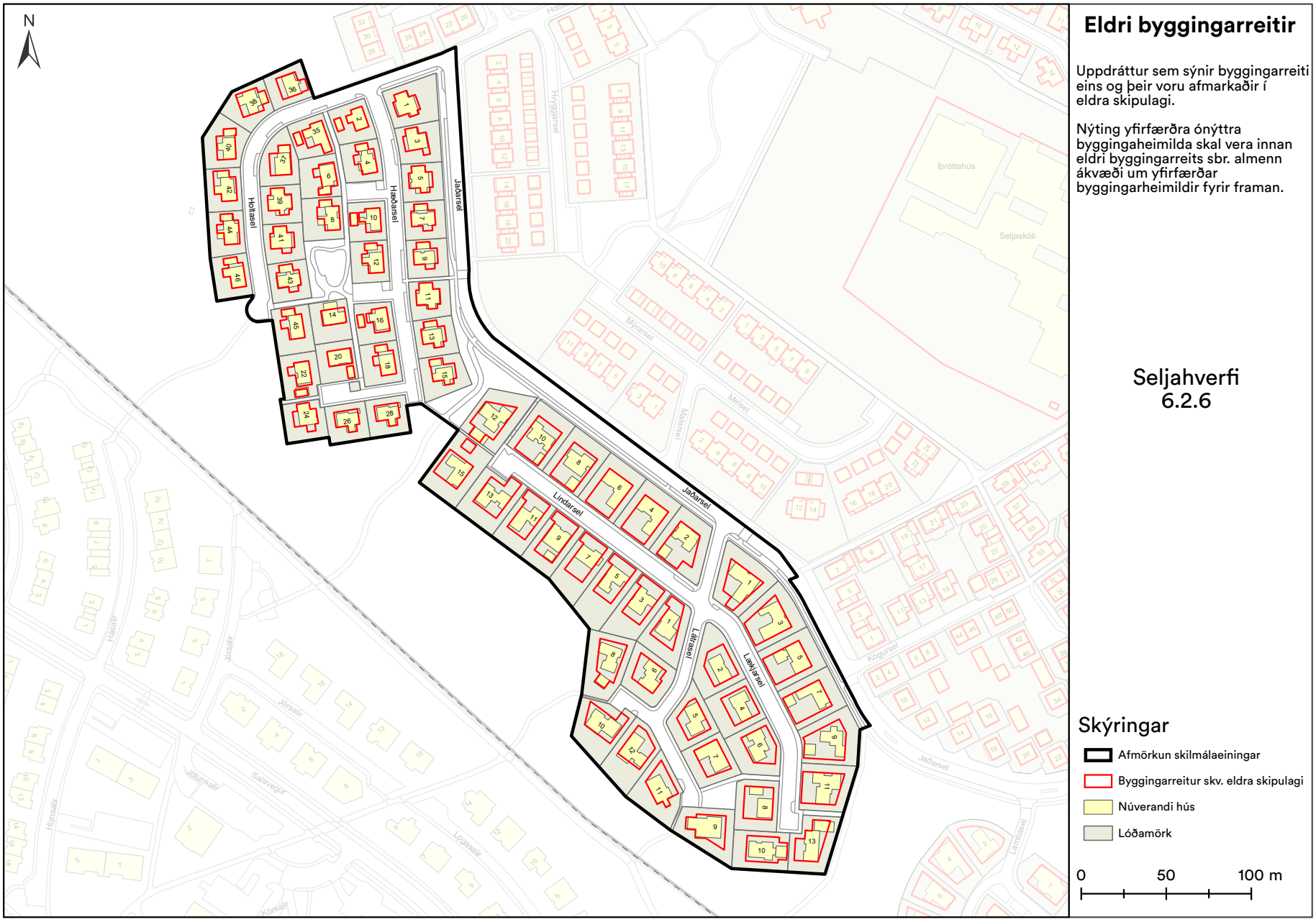
Látrasel 9

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þak viðbyggingar/tengibyggingar má vera flatt og skal ekki fara upp fyrir þakbrún núverandi húss.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.6

H1	Seljahverfi-Holtasel-Hæðarsel, Skipulagsuppdráttur	27. des 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Látrasel 11, Stækkun byggingarreits	11. apr 2005
H4	Látrasel 9, Tenging milli íbúðarhúss og bílskúrs	9. jan 2008
H5	Hæðarsel 3, Breyting á byggingar útbyggingar.	16. jún 2010
H6	Lindarsel 9, Stækkun byggingarreits	29. apr 2016



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.6

Skýringar

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

0 50 100 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Lindarsel 3, 5, 7.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Holtasel 35	517	387	0.75	40	6	0.84	433
T Holtasel 36	522	275	0.53	40	6	0.61	321
T Holtasel 37	612	227	0.37	40	6	0.45	273
T Holtasel 38	593	292	0.49	40	6	0.57	338
T Holtasel 39	527	233	0.44	40	6	0.53	279
T Holtasel 40	659	191	0.29	40	6	0.36	237
T Holtasel 41	528	311	0.59	40	6	0.68	357
T Holtasel 42	534	222	0.42	40	6	0.5	268
T Holtasel 43	527	237	0.45	40	6	0.54	283
T Holtasel 44	545	224	0.41	40	6	0.5	270
T Holtasel 45	622	* 412 m²	0.66	40	6	0.74	458
T Holtasel 46	547	356	0.65	40	6	0.73	402

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hæðarsel 1	749	241	0.32	40	6	0.38	287
T Hæðarsel 10	504	236	0.47	40	6	0.56	282
T Hæðarsel 11	522	355	0.68	40	6	0.77	401
T Hæðarsel 12	537	227	0.42	40	6	0.51	273
T Hæðarsel 13	534	312	0.58	40	6	0.67	358
T Hæðarsel 14	543	216	0.4	40	6	0.48	262
T Hæðarsel 15	613	318	0.52	40	6	0.59	364
T Hæðarsel 16	531	212	0.4	40	6	0.49	258
T Hæðarsel 18	549	215	0.39	40	6	0.48	261
T Hæðarsel 2	526	210	0.4	40	6	0.49	256
T Hæðarsel 20	527	239	0.45	40	6	0.54	285
T Hæðarsel 22	573	268	0.47	40	6	0.55	314
T Hæðarsel 24	560	258	0.46	40	6	0.54	304
T Hæðarsel 26	538	311	0.58	40	6	0.66	357
T Hæðarsel 28	538	307	0.57	40	6	0.66	353
T Hæðarsel 3	574	248	0.43	40	6	0.51	294
T Hæðarsel 4	537	235	0.44	40	6	0.52	281
T Hæðarsel 5	538	293	0.54	40	6	0.63	339
T Hæðarsel 6	568	221	0.39	40	6	0.47	267
T Hæðarsel 7	538	201	0.37	40	6	0.46	247
T Hæðarsel 8	598	236	0.39	40	6	0.47	282
T Hæðarsel 9	538	249	0.46	40	6	0.55	295

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lindarsel 1	766	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lindarsel 10	854	300	0.35	40	6	0.41	346
T Lindarsel 11	753	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lindarsel 12	913	300	0.33	40	6	0.38	346
T Lindarsel 13	893	240	0.27	40	6	0.32	286
T Lindarsel 15	997	240	0.24	40	6	0.29	286
T Lindarsel 2	959	300	0.31	40	6	0.36	346
T Lindarsel 3	812	240	0.3	40	6	0.35	286
T Lindarsel 4	854	300	0.35	40	6	0.41	346
T Lindarsel 5	912	240	0.26	40	6	0.31	286
T Lindarsel 6	854	300	0.35	40	6	0.41	346
T Lindarsel 7	809	240	0.3	40	6	0.35	286
T Lindarsel 8	854	300	0.35	40	6	0.41	346
T Lindarsel 9	753	375	0.5	40	6	0.56	421
T Látrasel 10	879	240	0.27	40	6	0.33	286
T Látrasel 11	814	311	0.38	40	6	0.44	357
T Látrasel 12	855	240	0.28	40	6	0.33	286
T Látrasel 5	688	240	0.35	40	6	0.42	286
T Látrasel 6	729	240	0.33	40	6	0.39	286
T Látrasel 7	680	240	0.35	40	6	0.42	286
T Látrasel 8	900	240	0.27	40	6	0.32	286
T Látrasel 9	855	320	0.37	40	6	0.43	366

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lækjarsel 1	944	300	0.32	40	6	0.37	346
T Lækjarsel 10	756	300	0.4	40	6	0.46	346
T Lækjarsel 11	813	300	0.37	40	6	0.43	346
T Lækjarsel 13	807	300	0.37	40	6	0.43	346
T Lækjarsel 2	816	240	0.29	40	6	0.35	286
T Lækjarsel 3	903	300	0.33	40	6	0.38	346
T Lækjarsel 4	728	240	0.33	40	6	0.39	286
T Lækjarsel 5	854	300	0.35	40	6	0.41	346
T Lækjarsel 6	783	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lækjarsel 7	854	300	0.35	40	6	0.41	346
T Lækjarsel 8	742	240	0.32	40	6	0.39	286
T Lækjarsel 9	945	300	0.32	40	6	0.37	346

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

Smáhýsi

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

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

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

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

– Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

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

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Holtasel 35	0	2	2
Holtasel 36	0	3	3
Holtasel 37	0	2	2
Holtasel 38	0	2	2
Holtasel 39	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Holtasel 40	0	2	2
Holtasel 41	0	2	2
Holtasel 42	0	2	2
Holtasel 43	0	2	2
Holtasel 44	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Holtasel 45	0	2	2
Holtasel 46	0	2	2
Hæðarsel 1	0	2	2
Hæðarsel 10	0	2	2
Hæðarsel 11	0	2	2
Hæðarsel 12	0	2	2
Hæðarsel 13	0	2	2
Hæðarsel 14	0	2	2
Hæðarsel 15	0	2	2
Hæðarsel 16	0	2	2
Hæðarsel 18	0	2	2
Hæðarsel 2	0	2	2
Hæðarsel 20*	0	2	2
Hæðarsel 22	0	2	2
Hæðarsel 24	0	2	2
Hæðarsel 26	0	2	2
Hæðarsel 28	0	2	2
Hæðarsel 3	0	2	2
Hæðarsel 4	0	2	2
Hæðarsel 5	0	2	2
Hæðarsel 6	0	2	2
Hæðarsel 7	0	2	2
Hæðarsel 8	0	2	2
Hæðarsel 9	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lindarsel 1	0	2	2
Lindarsel 10	0	2	2
Lindarsel 11	0	2	2
Lindarsel 12	0	3	3
Lindarsel 13	0	2	2
Lindarsel 15	0	2	2
Lindarsel 2	0	2	2
Lindarsel 3	0	2	2
Lindarsel 4	0	2	2
Lindarsel 5	0	2	2
Lindarsel 6	0	2	2
Lindarsel 7	0	2	2
Lindarsel 8	0	2	2
Lindarsel 9	0	2	2
Látrasel 10	0	2	2
Látrasel 11	0	3	3
Látrasel 12	0	2	2
Látrasel 5	0	2	2
Látrasel 6	0	2	2
Látrasel 7	0	4	4
Látrasel 8	0	2	2
Látrasel 9	0	2	2
Lækjarsel 1	0	3	3
Lækjarsel 10	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lækjarsel 11	0	2	2
Lækjarsel 13	0	2	2
Lækjarsel 2	0	2	2
Lækjarsel 3	0	2	2
Lækjarsel 4	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lækjarsel 5	0	2	2
Lækjarsel 6	0	2	2
Lækjarsel 7	0	2	2
Lækjarsel 8	0	2	2
Lækjarsel 9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.7

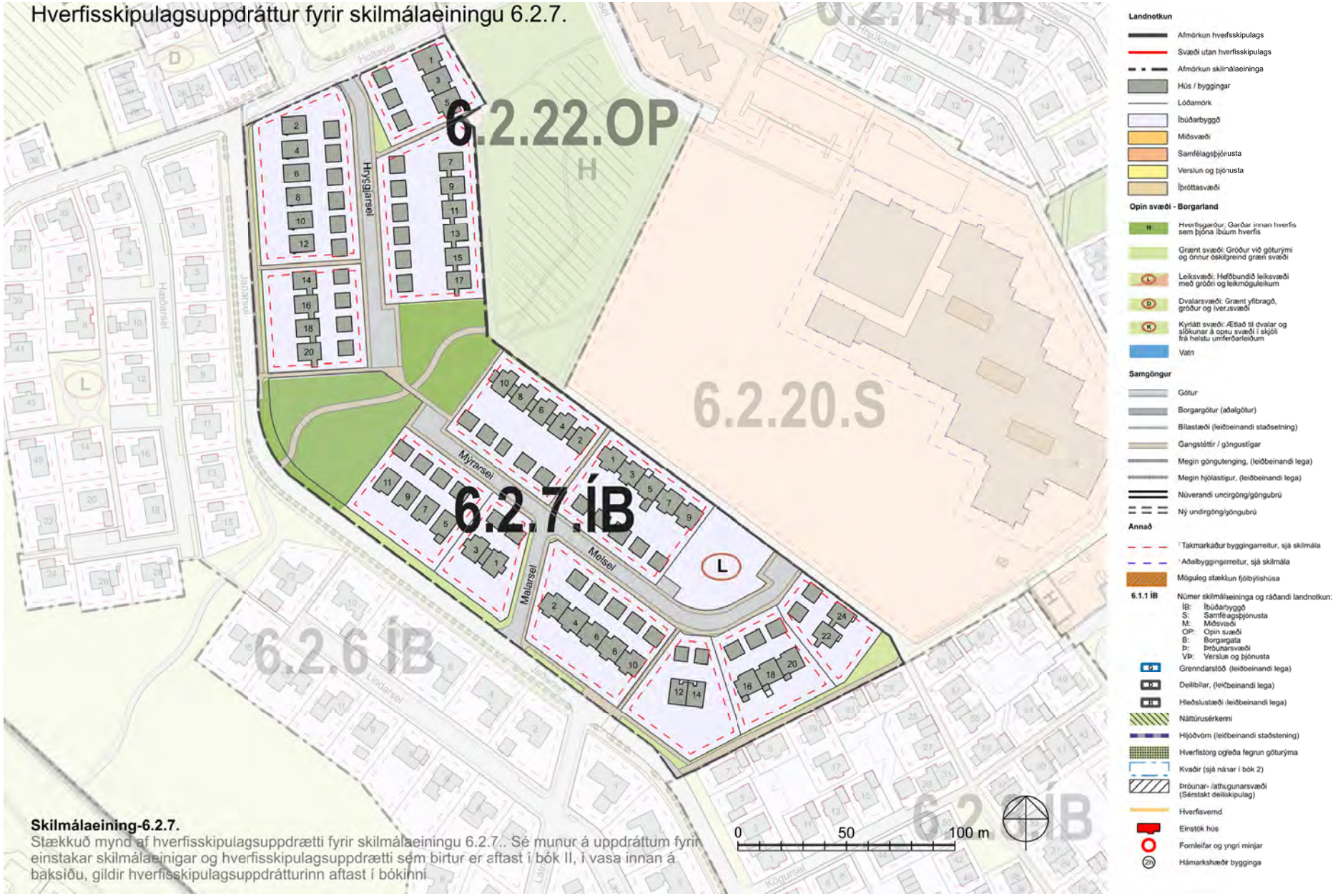
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.7 Hryggjar-, Mýrar- og Melsel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	171
Helstu áherslur	171
Deiliskipulag fellt úr gildi	185





Skilmálaeining-6.2.7.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.7.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.7 er íbúðabyggð og opið svæði. Einingin afmarkast af Jaðarseli til suðurs og vesturs, Holtaseli til norðurs og Kögurseli til suðurs. Austan við einingunа er opið svæði og lóð Seljaskóla. Aðkoma að einingunni er um Malarsel frá Jaðarseli og Hryggjarsel frá Holtaseli. Um er að ræða raðhúsabyggð á tveimur hæðum og kjallara, 2–6 hús á lóð. Bílskúrar eru stakstæðir og standa við götu framan við raðhúsin. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

– Raðhús á tveimur hæðum með kjallara þar sem aðstæður leyfa og bílgeymslu úti við götu.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hryggjarsel 1	363 m²	N	H1	363 m²	0 m²
Hryggjarsel 10	275 m²	N	H1	275 m²	0 m²
Hryggjarsel 11	327 m²	N	H1	327 m²	0 m²
Hryggjarsel 12	275 m²	N	H1	275 m²	0 m²
Hryggjarsel 13	327 m²	N	H1	327 m²	0 m²
Hryggjarsel 14	222 m²	N	H1	222 m²	0 m²
Hryggjarsel 15	336 m²	N	H1	336 m²	0 m²
Hryggjarsel 16	222 m²	N	H1	222 m²	0 m²
Hryggjarsel 17	332 m²	N	H1	332 m²	0 m²
Hryggjarsel 18	222 m²	N	H1	222 m²	0 m²
Hryggjarsel 2	275 m²	N	H1	275 m²	0 m²
Hryggjarsel 20	222 m²	N	H1	222 m²	0 m²
Hryggjarsel 3	339 m²	N	H1	339 m²	0 m²
Hryggjarsel 4	275 m²	N	H1	275 m²	0 m²
Hryggjarsel 5	339 m²	N	H1	339 m²	0 m²
Hryggjarsel 6	285 m²	N	H1	285 m²	0 m²
Hryggjarsel 7	332 m²	N	H1	332 m²	0 m²
Hryggjarsel 8	275 m²	N	H1	275 m²	0 m²
Hryggjarsel 9	330 m²	N	H1	330 m²	0 m²
Melsel 1	324 m²	N	H1	324 m²	0 m²
Melsel 10	347 m²	N	H1	347 m²	0 m²
Melsel 12	296 m²	N	H1	296 m²	0 m²
Melsel 14	296 m²	N	H1	296 m²	0 m²
Melsel 16	251 m²	N	H1	251 m²	0 m²
Melsel 18	234 m²	N	H1	234 m²	0 m²
Melsel 2	347 m²	N	H1	347 m²	0 m²
Melsel 20	234 m²	N	H1	234 m²	0 m²
Melsel 22	276 m²	N	H1	276 m²	0 m²
Melsel 24	276 m²	N	H1	276 m²	0 m²
Melsel 3	261 m²	N	H1	261 m²	0 m²
Melsel 4	347 m²	N	H1	347 m²	0 m²
Melsel 5	261 m²	N	H1	261 m²	0 m²
Melsel 6	347 m²	N	H1	347 m²	0 m²
Melsel 7	317 m²	N	H1	317 m²	0 m²
Melsel 8	347 m²	N	H1	347 m²	0 m²
Melsel 9	317 m²	N	H1	317 m²	0 m²
Mýrarsel 1	307 m²	N	H1	307 m²	0 m²
Mýrarsel 10	252 m²	N	H1	252 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Mýrarsel 11	**303 m²**	**N**	H1	**303 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 2	**252 m²**	**N**	H1	**252 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 3	**293 m²**	**N**	H1	**293 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 4	**252 m²**	**N**	H1	**252 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 5	**303 m²**	**N**	H1	**303 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 6	**232 m²**	**N**	H1	**232 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 7	**303 m²**	**N**	H1	**303 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 8	**252 m²**	**N**	H1	**252 m²**	**0 m²**
Mýrarsel 9	**303 m²**	**N**	H1	**303 m²**	**0 m²**

N Raðhús við Hryggjarsel, Mýrarsel og Melsel.

Byggingarreitur aðalhúss allt að 8mx12m	96	m²
Byggingarreitur tengibyggingar allt að 3,2mx8m	25	m²
Byggingarreitur bílageymslu, garðáhalda, sorps o.fl. allt að 7,8mx7m	54	m²

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Á húsum ofan og neðan við götu skal vegghæð að aðkomugarði vera að hámarki 3,2m upp fyrir leiðsögukóta.
- Húshliðin hinum megin (beggja vegna götu) skal að hámarki vera 5m yfir leiðsögukóta.
- Í Pallhúsum er hámarks vegghæð 3,6m.
- Hæðir skulu mælast frá leiðsögukóta að þakklæðningu við útbrún veggjar.

Annað

- Heimilt er að hafa glugga á þeim gafli aðalhúss, sem stendur á lóðamörkum.
- Heimilaðar tengibyggingar eru gróðurhús, garðstofa, yfirbyggt garðsvæði eða inngangur, m.ö.o tengiliður milli húss og garðs.
- Tengibygging skal vera lægri en aðalhúsið og aldrei má reikna með nýtanlegu risi í tengibyggingu.
- Skylt er að fylla út í skarðið milli húsanna með tengibyggingu eða skjólvegg. Skjólveggur skal vera úr léttu efni t.d. timbri eða gleri.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, eða hallandi þaki í tvær áttir samsíða götu.
- Þakhalli á bilinu 15°-30°
- Þakfletir aðalhúss skulu vera heilir eftir húsunum endilöngum (meðfram götu) en þök má stalla með ýmsu móti.
- Gaflar mega ekki ganga upp fyrir þakflöt á einstökum húsum.
- Kvistir eru ekki heimilaðir en glugga má hafa í þakfletinum ef þeir spilla ekki útliti.
- Bílageymslur skulu hafa mænisþak og þakhalla sem fellur vel að aðalhúsi.

HÚSAGERÐIR

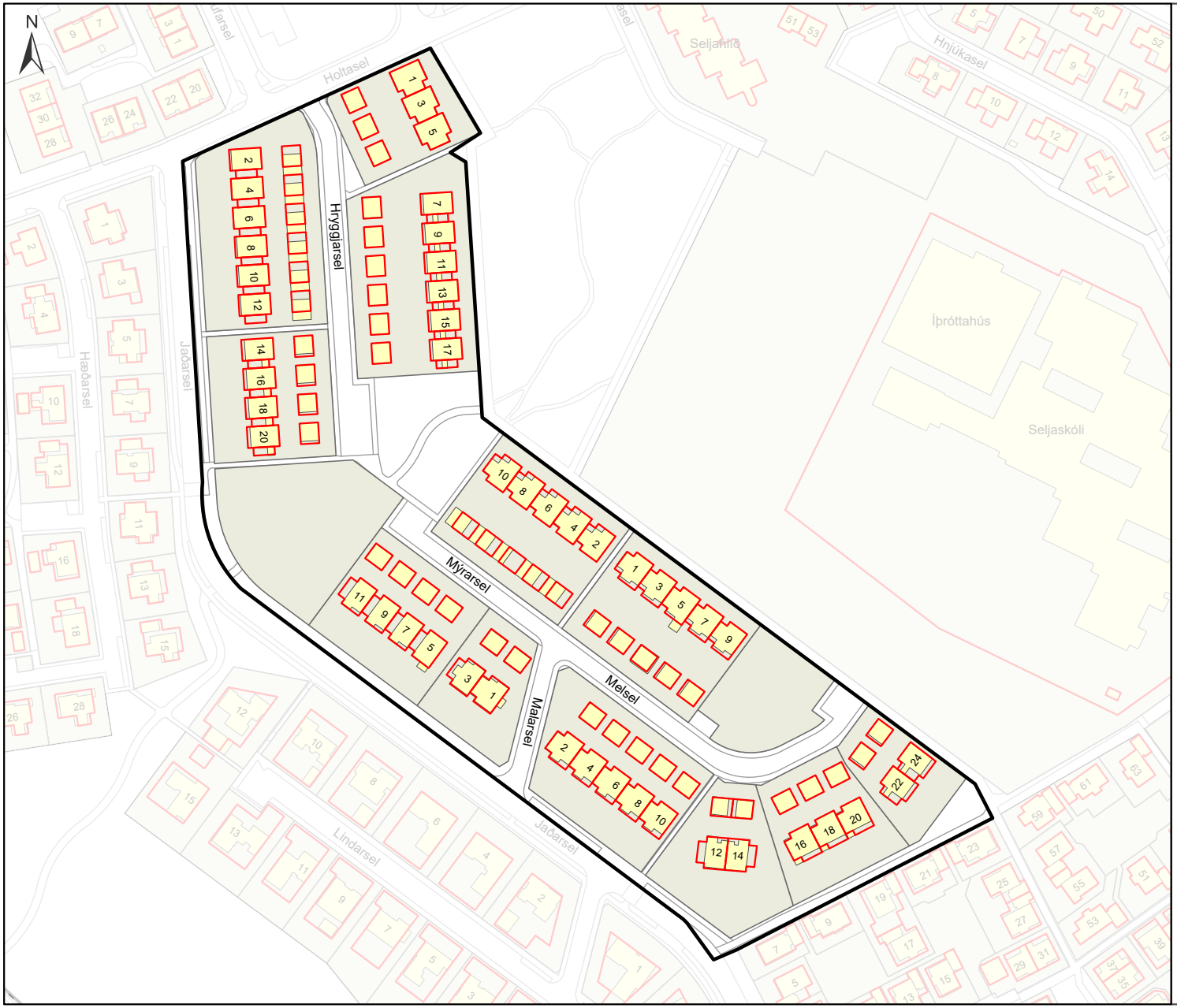
- Raðhús á einni til tveimur hæðum með kjallara ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir mega ekki fara meira en 50cm út fyrir byggingarreit.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.7

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.7

Skýringar

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

0 40 80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL **Stærð lóðar í m²**

BE – Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²

NE **Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**

VA **Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**

VB **Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**

NN **Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**

BN **Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**

T **Takmarkaður byggingareitur**

A **Aðalbyggingareitur**

* **Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hryggjarsel 1-5	1691	1041	0.62	60	9	0.66	1110
T Hryggjarsel 14-20	2199	888	0.4	80	12	0.45	980
T Hryggjarsel 2-12	3405	1660	0.49	120	18	0.53	1798
T Hryggjarsel 7-17	3483	1984	0.57	120	18	0.61	2122
T Melsel 1-9	2726	1480	0.54	100	15	0.59	1595
T Melsel 12-14	1956	592	0.3	40	6	0.33	638
T Melsel 16-20	1882	719	0.38	60	9	0.42	788
T Melsel 2-10	2852	1735	0.61	100	15	0.65	1850
T Melsel 22-24	1267	552	0.44	40	6	0.47	598
T Mýrarsel 1-3	1469	600	0.41	40	6	0.44	646
T Mýrarsel 2-10	2726	1240	0.45	100	15	0.5	1355
T Mýrarsel 5-11	2336	1212	0.52	80	12	0.56	1304

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

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

Hjólaskýli

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

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

Smáhýsi

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

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

– Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

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

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

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

• *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

– Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hryggjarsel 1-5	0	6	6
Hryggjarsel 14-20	0	8	8
Hryggjarsel 2-12	0	12	12
Hryggjarsel 7-17	0	12	12
Melsel 1-9	0	10	10

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Melsel 12-14	0	4	4
Melsel 16-20	0	6	6
Melsel 2-10	0	10	10
Melsel 22-24	0	4	4
Mýrarsel 1-3	0	5	5

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Mýrarsel 2-10	**0**	**10**	**10**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Mýrarsel 5-11	**0**	**8**	**8**

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.8

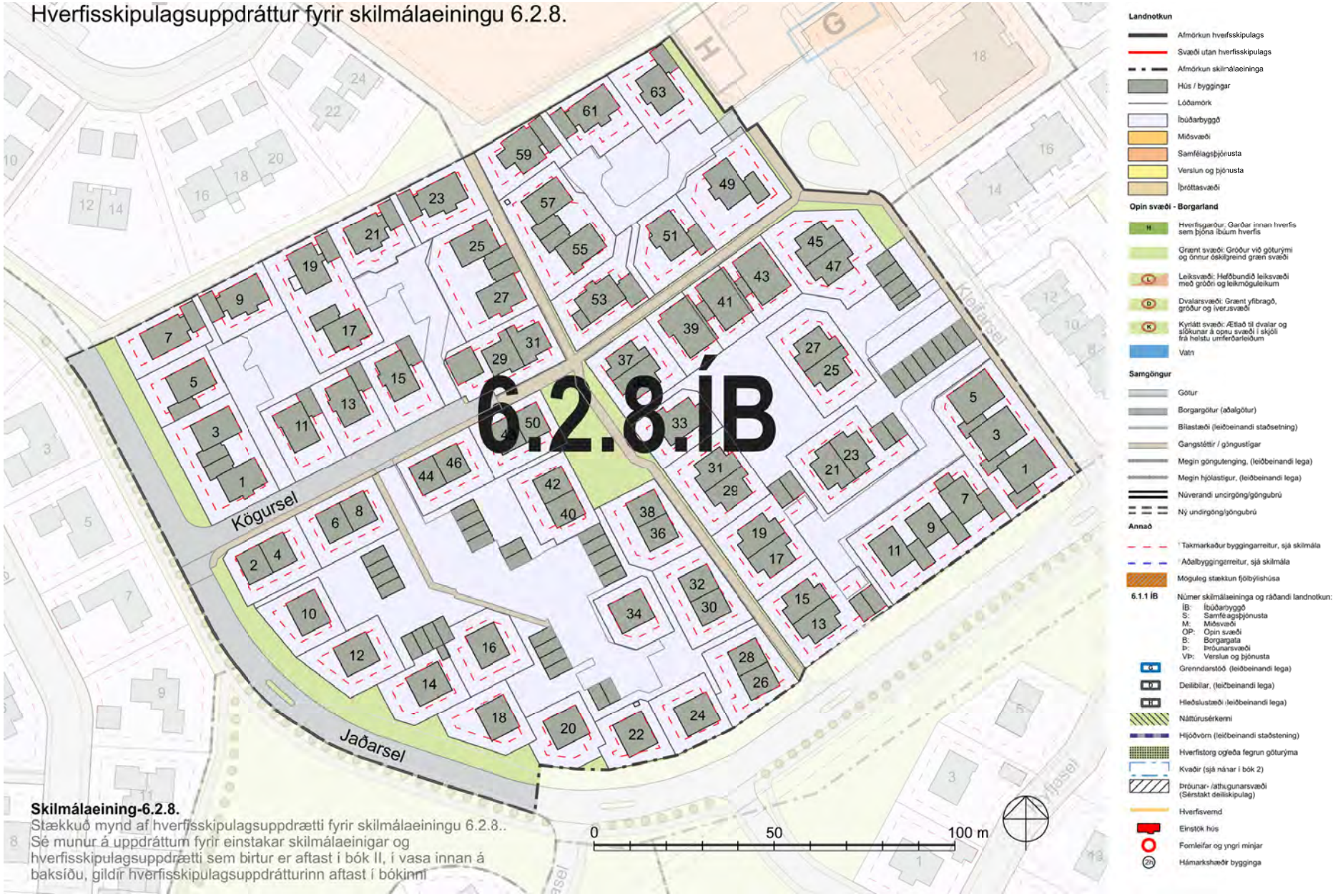
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.8 Kögursel og Kleifarsel 1-63 (oddatölur)

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	193
Helstu áherslur	193
Deiliskipulag fellt úr gildi	209





Skilmálaeining-6.2.8.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.8..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.8 er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Jaðarseli til suðurs, suðausturs og suðvesturs, Kleifarseli til norðausturs og lóð Seljaskóla til norðurs. Aðkoma að einingunni er um Kögur- og Kleifarsel frá Jaðarseli. Byggðin samanstendur af tveggja hæða einbýlis-, par- og keðjuhúsum sem standa við botnlangagötur. Bílskúrar eru ýmist sambyggðir íbúðarhúsum eða standa stakstæðir innan lóðar eða á sameiginlegum aðkomulóðum. Byggðin er fullmótuð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlis- eða parhús á einni hæð eða ein hæð og ris.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kleifarsel 1	207 m²	Q	H2, H1	207 m²	0 m²
Kleifarsel 11	205 m²	Q	H2, H1	205 m²	0 m²
Kleifarsel 13	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 13-15	56 m²	Q	H2, H1	56 m²	0 m²
Kleifarsel 15	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 17	149 m²	Q	H2, H1	149 m²	0 m²
Kleifarsel 17-19	56 m²	Q	H2, H1	56 m²	0 m²
Kleifarsel 19	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 21	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 21-23	56 m²	Q	H2, H1	56 m²	0 m²
Kleifarsel 23	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 25	149 m²	Q	H2, H1	149 m²	0 m²
Kleifarsel 25-39	202 m²	Q	H2, H1	202 m²	0 m²
Kleifarsel 27	149 m²	Q	H2, H1	149 m²	0 m²
Kleifarsel 29	149 m²	Q	H2, H1	149 m²	0 m²
Kleifarsel 3	204 m²	Q	H2, H1	204 m²	0 m²
Kleifarsel 31	153 m²	Q	H2, H1	153 m²	0 m²
Kleifarsel 33	192 m²	Q	H2, H1	192 m²	0 m²
Kleifarsel 35	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 37	115 m²	Q	H2, H1	115 m²	0 m²
Kleifarsel 39	192 m²	Q	H2, H1	192 m²	0 m²
Kleifarsel 41	195 m²	Q	H2, H1	195 m²	0 m²
Kleifarsel 41-47	112 m²	Q	H2, H1	112 m²	0 m²
Kleifarsel 43	195 m²	Q	H2, H1	195 m²	0 m²
Kleifarsel 45	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 47	152 m²	Q	H2, H1	152 m²	0 m²
Kleifarsel 49	260 m²	O	H2, H1	259 m²	0
Kleifarsel 5	204 m²	Q	H2, H1	204 m²	0 m²
Kleifarsel 51	216 m²	O	H2, H1	216 m²	0 m²
Kleifarsel 53	239 m²	O	H2, H1	239 m²	0 m²
Kleifarsel 55	213 m²	O	H2, H1	213 m²	0 m²
Kleifarsel 57	210 m²	O	H2, H1	210 m²	0 m²
Kleifarsel 59	233 m²	O	H2, H1	233 m²	0 m²
Kleifarsel 61	228 m²	O	H2, H1	228 m²	0 m²
Kleifarsel 63	213 m²	O	H2, H1	213 m²	0 m²
Kleifarsel 7	220 m²	Q	H2, H1	220 m²	0 m²
Kleifarsel 9	179 m²	Q	H2, H1	179 m²	0 m²
Kögursel 1	217 m²	O	H2, H1	217 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 10	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 10-16	92 m²	P	H2, H1	92 m²	0 m²
Kögursel 11	230 m²	O	H2, H1	230 m²	0 m²
Kögursel 12	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 13	216 m²	O	H2, H1	216 m²	0 m²
Kögursel 14	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 15	216 m²	O	H2, H1	216 m²	0 m²
Kögursel 16	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 17	219 m²	O	H2, H1	219 m²	0 m²
Kögursel 18	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 18-24	92 m²	P	H2, H1	92 m²	0 m²
Kögursel 19	211 m²	O	H2, H1	211 m²	0 m²
Kögursel 2	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 2-8	92 m²	P	H2, H1	92 m²	0 m²
Kögursel 20	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 21	206 m²	O	H2, H1	206 m²	0 m²
Kögursel 22	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 23	234 m²	O	H2, H1	234 m²	0 m²
Kögursel 24	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 25	228 m²	O	H2, H1	228 m²	0 m²
Kögursel 26	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 26-28	47 m²	P	H2, H1	47 m²	0 m²
Kögursel 27	228 m²	O	H2, H1	228 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 28	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 29	155 m²	O	H2, H1	155 m²	0 m²
Kögursel 29-31	125 m²	O	H2, H1	125 m²	0 m²
Kögursel 3	206 m²	O	H2, H1	206 m²	0 m²
Kögursel 30	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 30-38	115 m²	P	H2, H1	115 m²	0 m²
Kögursel 31	155 m²	O	H2, H1	155 m²	0 m²
Kögursel 32	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 34	176 m²	P	H2, H1	176 m²	0 m²
Kögursel 36	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 38	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 4	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 40	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 40-42	47 m²	P	H2, H1	47 m²	0 m²
Kögursel 42	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 44	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 44-50	92 m²	P	H2, H1	92 m²	0 m²
Kögursel 46	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 48	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 5	208 m²	O	H2, H1	208 m²	0 m²
Kögursel 50	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 6	135 m²	P	H2, H1	135 m²	0 m²
Kögursel 7	229 m²	O	H2, H1	229 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kögursel 8	**135 m²**	**P**	H2, H1	**135 m²**	**0 m²**
Kögursel 9	**217 m²**	**O**	H2, H1	**217 m²**	**0 m²**



Einbýlishús við Kögursel og Kleifarsel.

Bílageymsla

- Bílageymsla er sambyggð húsi.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með rishæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með um 45° þakhalla.

Kleifarsel 49

- Heimild er fyrir viðbyggingu á einni hæð, suðaustur af húsinu að hámarki 42m².

- Heimilt er að nýta þak á viðbyggingu sem þaksvalir.



Einbýlishús og parhús við Kögursel.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús og parhús á einni hæð með rishæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með um 45° þakhalla.



Keðjuhús og parhús við Kleifarsel.

Bílageymsla

- Bílageymslur parhúsa eru stakstæðar eða í lengjum.

- Bílageymslur keðjuhúsa eru sambyggðar.

HÚSAGERÐIR

- Keðjuhús og parhús á einni hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með um 38° þakhalla.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.8

H1	Syðri Mjóamýri, Skipulagsuppdráttur	13. maí 1980
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.8

Skýringar

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

0 25 50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Rað-, par- og einbýlishús

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

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	– Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kleifarsel 1-5	853	615	0.72	60	9	0.8	684
T Kleifarsel 13-15	583	360	0.62	40	6	0.7	406
T Kleifarsel 17-19	553	357	0.65	40	6	0.73	403
T Kleifarsel 21-23	565	360	0.64	40	6	0.72	406
T Kleifarsel 25-27	481	298	0.62	40	6	0.72	344
T Kleifarsel 29-31	470	302	0.64	40	6	0.74	348
T Kleifarsel 33	302	192	0.64	20	3	0.71	215
T Kleifarsel 35-37	408	267	0.65	40	6	0.77	313
T Kleifarsel 39	249	192	0.77	20	3	0.86	215
T Kleifarsel 41	249	195	0.78	20	3	0.88	218
T Kleifarsel 43	289	195	0.67	20	3	0.75	218
T Kleifarsel 45-47	627	304	0.48	40	6	0.56	350
T Kleifarsel 49	567	260	0.46	20	3	0.5	283
T Kleifarsel 51	366	216	0.59	20	3	0.65	239
T Kleifarsel 53	398	239	0.6	20	3	0.66	262
T Kleifarsel 55-57	681	423	0.62	40	6	0.69	469
T Kleifarsel 59	322	233	0.72	20	3	0.8	256
T Kleifarsel 61	340	228	0.67	20	3	0.74	251
T Kleifarsel 63	425	213	0.5	20	3	0.56	236
T Kleifarsel 7-11	907	604	0.67	60	9	0.74	673
T Kögursel 1-3	650	423	0.65	40	6	0.72	469
T Kögursel 10	297	176	0.59	20	3	0.67	199
T Kögursel 11	340	230	0.68	20	3	0.74	253
T Kögursel 12	361	176	0.49	20	3	0.55	199
T Kögursel 13	340	216	0.64	20	3	0.7	239
T Kögursel 14	327	176	0.54	20	3	0.61	199
T Kögursel 16	375	176	0.47	20	3	0.53	199
T Kögursel 17-19	704	430	0.61	40	6	0.68	476
T Kögursel 18	336	176	0.52	20	3	0.59	199
T Kögursel 2-4	382	270	0.71	40	6	0.83	316
T Kögursel 20	313	176	0.56	20	3	0.64	199
T Kögursel 21	325	206	0.63	20	3	0.7	229
T Kögursel 22	275	176	0.64	20	3	0.72	199
T Kögursel 23	336	234	0.7	20	3	0.76	257

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kögursel 24	302	176	0.58	20	3	0.66	199
T Kögursel 25-27	660	456	0.69	40	6	0.76	502
T Kögursel 26-28	420	270	0.64	40	6	0.75	316
T Kögursel 29-31	498	435	0.87	40	6	0.97	481
T Kögursel 30-32	424	270	0.64	40	6	0.75	316
T Kögursel 34	277	176	0.64	20	3	0.72	199
T Kögursel 40-42	384	270	0.7	40	6	0.82	316
T Kögursel 44-46	370	270	0.73	40	6	0.85	316
T Kögursel 5	319	208	0.65	20	3	0.72	231
T Kögursel 6-8	394	270	0.69	40	6	0.8	316
T Kögursel 7	321	229	0.71	20	3	0.79	252
T Kögursel 9	311	217	0.7	20	3	0.77	240

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

Smáhýsi

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

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

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

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

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

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

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
	0	8	8
Kleifarsel	0	4	4
Kleifarsel 1-5	0	3	3
Kleifarsel 13-15	0	2	2
Kleifarsel 17-19	0	2	2
Kleifarsel 21-23	0	2	2
Kleifarsel 25*	0	8	8
Kleifarsel 41*	0	4	4
Kleifarsel 49	0	1	1
Kleifarsel 51	0	1	1
Kleifarsel 53	0	1	1
Kleifarsel 55-57	0	2	2
Kleifarsel 59	0	1	1
Kleifarsel 61	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kleifarsel 63	0	1	1
Kleifarsel 7-11	0	3	3
Kögursel	0	37	37
Kögursel 1-3	0	2	2
Kögursel 11	0	1	1
Kögursel 13	0	1	1
Kögursel 15	0	1	1
Kögursel 17-19	0	2	2
Kögursel 21	0	1	1
Kögursel 23	0	1	1
Kögursel 25-27	0	2	2
Kögursel 29-31	0	2	2
Kögursel 5	0	1	1
Kögursel 7	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kögursel 9	**0**	**1**	**1**

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.9

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.9 Lambasel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	217
Helstu áherslur	217
Deiliskipulag fellt úr gildi	237





Skilmálaeining-6.2.9.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.9.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.9 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Jaðarseli til norðurs, liggur að sveitarfélagamörkum við Kópavog til suðvesturs og Klyfjaseli til norðausturs. Aðkoma að einingunni er um Lambasel frá Jaðarseli í norðri. Um er að ræða einbýlishúsabyggð á 1–2 hæðum. Byggðin er nánast fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni hæð eða ein hæð og ris.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lambasel 1	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 10	240 m²	R	H1, H3, H2	239 m²	0
Lambasel 11	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 12	240 m²	R	H1, H3, H2	246 m²	6 m²
Lambasel 13	240 m²	R	H1, H3, H2	239 m²	0
Lambasel 14	184 m²	R	H1, H3, H2	187 m²	3 m²
Lambasel 16	184 m²	R	H1, H3, H2	188 m²	4 m²
Lambasel 18	184 m²	R	H1, H3, H2	184 m²	0 m²
Lambasel 2	240 m²	R	H1, H3, H2	235 m²	0
Lambasel 20	184 m²	R	H1, H3, H2	185 m²	1 m²
Lambasel 22	184 m²	R	H1, H3, H2	200 m²	16 m²
Lambasel 24	184 m²	R	H1, H3, H2	187 m²	3 m²
Lambasel 26	240 m²	R	H1, H3, H2	242 m²	2 m²
Lambasel 28	184 m²	R	H1, H3, H2	184 m²	0 m²
Lambasel 3	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 30	184 m²	R	H1, H3, H2	182 m²	0
Lambasel 32	184 m²	R	H1, H3, H2	183 m²	0
Lambasel 34	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 36	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 38	184 m²	R	H1, H3, H2	183 m²	0
Lambasel 4	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 40	184 m²	R	H1, H3, H2	183 m²	0
Lambasel 42	184 m²	R	H1, H3, H2	183 m²	0
Lambasel 44	240 m²	R	H1, H3, H2	241 m²	1 m²
Lambasel 46	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 5	240 m²	R	H1, H3, H2	239 m²	0
Lambasel 6	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 7	240 m²	R	H1, H3, H2	240 m²	0 m²
Lambasel 8	240 m²	R	H1, H3, H2	0 m²	0
Lambasel 9	240 m²	R	H1, H3, H2	242 m²	2 m²

R **Einbýlishús við Lambasel.**

Bílageymsla

– Bílageymslur eru sambyggðar.

Annað

- Heildregnar byggingarlínur eru bindandi, sjá mæliblað, skal því hluti af viðkomandi hlið húss að fylgja línunni.

- Heimild er fyrir eftirtalda byggingarhluta að fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði: Skyggni yfir anddyri. Nettar svalir efri hæða á tveggja hæða hluta húsa. Tröppur við innganga. Minniháttar útkrögun glugga. Nett þakskegg/þakskyggni.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt sambyggðum bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla og/eða lítt hallandi þök með þakhalla allt að 14°.

- Þess skal alltaf gætt að einhalla húsþök halli niður að norðlægum eða austlægum hliðum húsa til að lágmarka slagsskugga.

Lambasel 1

- Gerð A, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

Lambasel 10

- Gerð A, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 11

- Gerð C, sbr. uppdrátt.

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmörkum.

Lambasel 12

- Gerð A, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 13

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 14

- Gerð D sbr. uppdrætti

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 16

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 18

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 2

- Gerð B, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar eða stöllud einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 20

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 22

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 24

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 26

- Gerð C, sbr. uppdrátt.
- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.
- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 28

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 3

- Gerð A, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 30

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 32

- Gerð D sbr. uppdrætti
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 34

- Gerð C, sbr. uppdrátt.
- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.
- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 36

- Gerð C, sbr. uppdrátt.
- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.
- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 38

- Gerð D sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².
- ANNAÐ
- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 4

- Gerð B, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 40

- Gerð D sbr. uppdrætti
- Einnar hæðar einbýlishús.
- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 42

- Gerð D sbr. uppdrætti

- Einnar hæðar einbýlishús.

- Aðalhús má vera allt að 144m² + útbygging sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs samtals 184m².

- ANNAÐ

- Landhalli er tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa. Byggingarlína er aðeins 2m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8m hæð yfir aðalgólfi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Lambasel 44

- Gerð C, sbr. uppdrátt.

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

- Byggingarreitir bílskúra eru 2metrar frá lóðarmörkum. Ekki er heimit að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmrkum.

Lambasel 46

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 5

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 6

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar eða stölluð einbýlishús og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 7

- Gerð B, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Lambasel 8

- Gerð A, sbr. uppdrátt.

- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

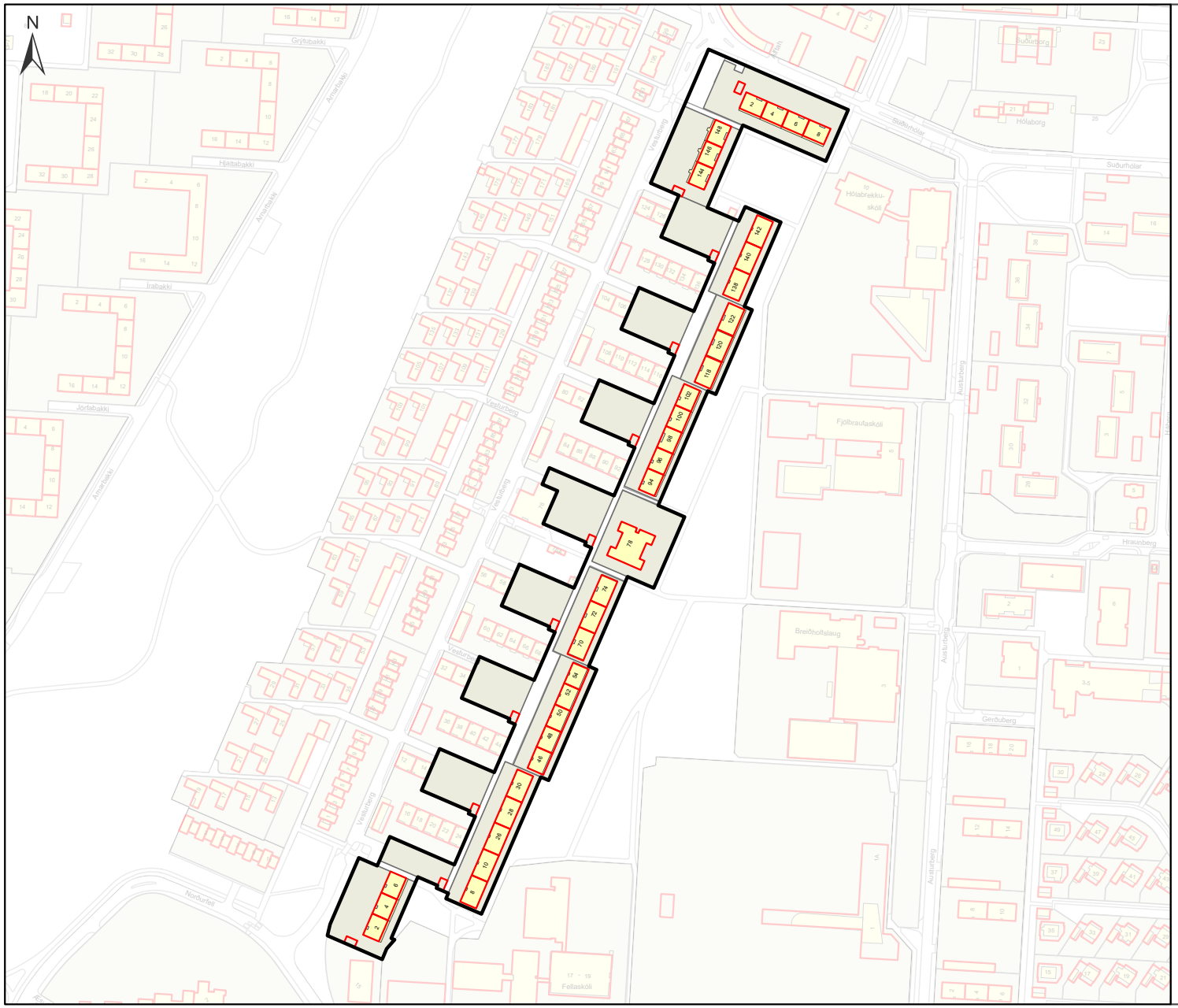
- Einnar hæðar einbýlishús

Lambasel 9

- Gerð B, sbr. uppdrátt.
- HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Einbýlishús, einnar hæðar eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.9

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Íbúðasvæði við Jaðarsel, milli Klyfjasels og Lækjarsels., Skipulagsuppdráttur, fellt úr gildi	3. okt 2005
H3	Íbúðasvæði við Jaðarsel, milli Klyfjasels og Lækjarsels., Skipulagsuppdráttur	21. des 2006



Eldri byggingarreitir

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

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

Efra Breiðholt
6.3.9

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 70 140 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Lambasel 3, 5, 7, 36.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	– Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Lambasel 1	731	240	0.33	40	6	0.39	286
T Lambasel 10	792	240	0.3	40	6	0.36	286
T Lambasel 11	870	240	0.28	40	6	0.33	286
T Lambasel 12	694	240	0.35	40	6	0.41	286
T Lambasel 13	708	240	0.34	40	6	0.4	286
T Lambasel 14	667	184	0.28	40	6	0.34	230
T Lambasel 16	674	184	0.27	40	6	0.34	230
T Lambasel 18	602	184	0.31	40	6	0.38	230
T Lambasel 2	744	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 20	606	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 22	606	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 24	643	184	0.29	40	6	0.36	230
T Lambasel 26	947	240	0.25	40	6	0.3	286
T Lambasel 28	606	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 3	835	240	0.29	40	6	0.34	286
T Lambasel 30	605	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 32	576	184	0.32	40	6	0.4	230
T Lambasel 34	809	240	0.3	40	6	0.35	286
T Lambasel 36	981	240	0.24	40	6	0.29	286
T Lambasel 38	605	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 4	755	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 40	606	184	0.3	40	6	0.38	230
T Lambasel 42	573	184	0.32	40	6	0.4	230
T Lambasel 44	801	240	0.3	40	6	0.36	286
T Lambasel 46	778	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lambasel 5	749	240	0.32	40	6	0.38	286
T Lambasel 6	683	240	0.35	40	6	0.42	286
T Lambasel 7	766	240	0.31	40	6	0.37	286
T Lambasel 8	786	240	0.31	40	6	0.36	286
T Lambasel 9	762	240	0.31	40	6	0.38	286

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

Hjólaskýli

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

Smáhýsi

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

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

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

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

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

Gróður á lóðum

– Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður

annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

– Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

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

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

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 1	0	2	2
Lambasel 10	0	2	2
Lambasel 11	0	2	2
Lambasel 12	0	2	2
Lambasel 13	0	2	2
Lambasel 14	0	2	2
Lambasel 16	0	2	2
Lambasel 18	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 2	0	2	2
Lambasel 20	0	2	2
Lambasel 22	0	2	2
Lambasel 24	0	2	2
Lambasel 26	0	2	2
Lambasel 28	0	2	2
Lambasel 3	0	2	2
Lambasel 30	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 32	0	2	2
Lambasel 34	0	2	2
Lambasel 36	0	2	2
Lambasel 38	0	2	2
Lambasel 4	0	2	2
Lambasel 40	0	2	2
Lambasel 42	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lambasel 44	0	2	2
Lambasel 46	0	2	2
Lambasel 5	0	2	2
Lambasel 6	0	2	2
Lambasel 7	0	2	2
Lambasel 8	0	2	2
Lambasel 9	0	2	2

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

6.2.10

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.10 Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	243
Helstu áherslur	243
Deiliskipulag fellt úr gildi	266





Skilmálaeining-6.2.10.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.10.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.10 er íbúðabyggð og opin svæði. Innan einingarinnar eru fjórar botnlangagötur: Klyfja-, Kalda-, Jóru- og Jakasel, sem allar ganga út frá Jaðarseli til suðvesturs og liggja í jaðri Vatnsendahæðar. Byggðin einkennist af einbýlis- og keðjuhúsum á tveimur hæðum með kjallara. Bílskúrar eru ýmist sambyggðir, innbyggðir eða stakstæðir á lóð. Við nokkur hús í jaðri byggðarinnar við opið svæði Vatnsendahæðar eru hesthús, sbr. heimild í eldra deiliskipulagi. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar sem snúa m.a. að breytingum á lóðamörkum, fyrirkomulagi bílskúra og aukaíbúðum.

Helstu áherslur

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

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlis-, par- og raðhús á einni hæð með mænisþaki og nýtanlegri rishæð og kjallara þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur tilefni til. Heimilt er að hafa hesthús á efstu lóðum sem standa við jaðar byggðar.
- Við Jakasel 7A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m²– ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

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

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

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

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Kaldasel 18–26

– Samkvæmt eldra deiliskipulagi var heimilt að koma fyrir fimm samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni en bílgeymslur hafa hins vegar verið sambyggðar við hvert hús. Í hverfisskipulagi er því felld niður heimild fyrir samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 1, 1A	**403 m²**	**S**	H6, H4, H5, H7	**403 m²**	**0 m²**
Jakasel 10	**106 m²**	**S**	H6, H4, H5	**106 m²**	**0 m²**
Jakasel 11	**231 m²**	**S**	H6, H4, H5	**231 m²**	**0 m²**
Jakasel 12	**222 m²**	**S**	H6, H4, H5	**222 m²**	**0 m²**
Jakasel 13	**300 m²**	**S**	H6, H4, H5	**300 m²**	**0 m²**
Jakasel 14	**230 m²**	**S**	H6, H4, H5	**230 m²**	**0 m²**
Jakasel 15	**219 m²**	**S**	H6, H4, H5	**219 m²**	**0 m²**
Jakasel 16	**258 m²**	**S**	H6, H4, H5	**258 m²**	**0 m²**
Jakasel 17	**200 m²**	**S**	H6, H4, H5	**200 m²**	**0 m²**
Jakasel 18	**298 m²**	**S**	H6, H4, H5	**298 m²**	**0 m²**
Jakasel 19	**251 m²**	**S**	H6, H4, H5	**251 m²**	**0 m²**
Jakasel 2	**230 m²**	**S**	H6, H4, H5, H9	**230 m²**	**0 m²**
Jakasel 20	**327 m²**	**S**	H6, H4, H5	**327 m²**	**0 m²**
Jakasel 21	**211 m²**	**S**	H6, H4, H5	**211 m²**	**0 m²**
Jakasel 22	**327 m²**	**S**	H6, H4, H5	**327 m²**	**0 m²**
Jakasel 23	**204 m²**	**S**	H6, H4, H5	**204 m²**	**0 m²**
Jakasel 24	**250 m²**	**S**	H6, H4, H5	**250 m²**	**0 m²**
Jakasel 25	**256 m²**	**AF**	H6, H4	**256 m²**	**0 m²**
Jakasel 26	**198 m²**	**S**	H6, H4, H5	**198 m²**	**0 m²**
Jakasel 27	**289 m²**	**AF**	H6, H4	**289 m²**	**0 m²**
Jakasel 28	**199 m²**	**S**	H6, H4, H5	**199 m²**	**0 m²**
Jakasel 29	**191 m²**	**AF**	H6, H4	**191 m²**	**0 m²**
Jakasel 3	**225 m²**	**S**	H6, H4, H5	**225 m²**	**0 m²**
Jakasel 30	**283 m²**	**S**	H6, H4, H5	**283 m²**	**0 m²**
Jakasel 31	**187 m²**	**AF**	H6, H4	**187 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 32	331 m²	S	H6, H4, H5	331 m²	0 m²
Jakasel 33	215 m²	S	H6, H4, H5	215 m²	0 m²
Jakasel 34	294 m²	S	H6, H4, H5	294 m²	0 m²
Jakasel 36	228 m²	S	H6, H4, H5	228 m²	0 m²
Jakasel 38	228 m²	S	H6, H4, H5	228 m²	0 m²
Jakasel 4	207 m²	S	H6, H4, H5	207 m²	0 m²
Jakasel 40	221 m²	S	H6, H4, H5	221 m²	0 m²
Jakasel 42	218 m²	S	H6, H4, H5	218 m²	0 m²
Jakasel 44	220 m²	S	H6, H4, H5	220 m²	0 m²
Jakasel 5, 5A	448 m²	S	H6, H4, H5	448 m²	0 m²
Jakasel 6	212 m²	S	H6, H4, H5	212 m²	0 m²
Jakasel 7	252 m²	S	H6, H4, H5	252 m²	0 m²
Jakasel 7A	16 m²	AB	H6, H4, H5	16 m²	0 m²
Jakasel 8	106 m²	S	H6, H4, H5	106 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jakasel 8-10	0 m²	S	H6, H4, H5	0 m²	0 m²
Jakasel 9	219 m²	S	H6, H4, H5	219 m²	0 m²
Jórusel 1	316 m²	T	H6, H3	316 m²	0 m²
Jórusel 10	255 m²	T	H6, H3	255 m²	0 m²
Jórusel 11	240 m²	T	H6, H3	240 m²	0 m²
Jórusel 12	299 m²	U	H6, H3	299 m²	0 m²
Jórusel 13	288 m²	T	H6, H3	288 m²	0 m²
Jórusel 14	345 m²	U	H6, H3	345 m²	0 m²
Jórusel 15	339 m²	T	H6, H3	339 m²	0 m²
Jórusel 16	238 m²	T	H6, H3	238 m²	0 m²
Jórusel 17	275 m²	T	H6, H3	275 m²	0 m²
Jórusel 18	326 m²	T	H6, H3	326 m²	0 m²
Jórusel 2	294 m²	T	H6, H3	294 m²	0 m²
Jórusel 20	257 m²	U	H6, H3	257 m²	0 m²
Jórusel 21	270 m²	T	H6, H3	270 m²	0 m²
Jórusel 22	211 m²	U	H6, H3	211 m²	0 m²
Jórusel 23	235 m²	T	H6, H3	235 m²	0 m²
Jórusel 24	297 m²	T	H6, H3	297 m²	0 m²
Jórusel 26	323 m²	T	H6, H3	323 m²	0 m²
Jórusel 3	225 m²	T	H6, H3	225 m²	0 m²
Jórusel 4	338 m²	T	H6, H3	338 m²	0 m²
Jórusel 5	338 m²	T	H6, H3	338 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jórusel 6	458 m²	T	H6, H3	458 m²	0 m²
Jórusel 7	332 m²	T	H6, H3	332 m²	0 m²
Jórusel 8	286 m²	T	H6, H3	286 m²	0 m²
Jórusel 9	329 m²	T	H6, H3	329 m²	0 m²
Kaldasel 1	241 m²	T	H6, H2, H8	241 m²	0 m²
Kaldasel 10	304 m²	AS	H6, H2	304 m²	0 m²
Kaldasel 11	374 m²	U	H6, H2, H11	374 m²	0 m²
Kaldasel 12	304 m²	AS	H6, H2	304 m²	0 m²
Kaldasel 13	271 m²	U	H6, H2, H10, H11	271 m²	0 m²
Kaldasel 14	306 m²	AS	H6, H2	306 m²	0 m²
Kaldasel 15	305 m²	U	H6, H2, H11	305 m²	0 m²
Kaldasel 17	330 m²	U	H6, H2, H11	330 m²	0 m²
Kaldasel 18	317 m²	AS	H6, H2	317 m²	0 m²
Kaldasel 19	325 m²	U	H6, H2, H11	325 m²	0 m²
Kaldasel 2	233 m²	T	H6, H2	233 m²	0 m²
Kaldasel 20	317 m²	AS	H6, H2	317 m²	0 m²
Kaldasel 21	293 m²	T	H6, H2	293 m²	0 m²
Kaldasel 22	317 m²	AS	H6, H2	317 m²	0 m²
Kaldasel 24	317 m²	AS	H6, H2	317 m²	0 m²
Kaldasel 26	317 m²	AS	H6, H2	317 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kaldasel 3	319 m²	T	H6, H2	319 m²	0 m²
Kaldasel 4	227 m²	T	H6, H2	227 m²	0 m²
Kaldasel 5	331 m²	T	H6, H2	331 m²	0 m²
Kaldasel 6	304 m²	AS	H6, H2	304 m²	0 m²
Kaldasel 8	304 m²	AS	H6, H2	304 m²	0 m²
Kaldasel 9	328 m²	T	H6, H2	328 m²	0 m²
Klyfjasel 1	289 m²	T	H6, H1	289 m²	0 m²
Klyfjasel 10	191 m²	U	H6, H1	191 m²	0 m²
Klyfjasel 11	242 m²	T	H6, H1	242 m²	0 m²
Klyfjasel 12	359 m²	U	H6, H1, H12	275 m²	0
Klyfjasel 13	283 m²	T	H6, H1	283 m²	0 m²
Klyfjasel 14	258 m²	T	H6, H1, H12	258 m²	0 m²
Klyfjasel 15	240 m²	T	H6, H1	240 m²	0 m²
Klyfjasel 16	295 m²	T	H6, H1	295 m²	0 m²
Klyfjasel 17	220 m²	T	H6, H1	220 m²	0 m²
Klyfjasel 18	354 m²	U	H6, H1	354 m²	0 m²
Klyfjasel 19	263 m²	T	H6, H1	263 m²	0 m²
Klyfjasel 2	403 m²	T	H6, H1	403 m²	0 m²
Klyfjasel 20	244 m²	U	H6, H1	244 m²	0 m²
Klyfjasel 21	301 m²	T	H6, H1	301 m²	0 m²
Klyfjasel 22	308 m²	T	H6, H1	308 m²	0 m²
Klyfjasel 23	301 m²	T	H6, H1	301 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klyfjasel 24	**249 m²**	**T**	H6, H1	**249 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 25	**231 m²**	**T**	H6, H1	**231 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 26	**297 m²**	**U**	H6, H1	**297 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 28	**216 m²**	**U**	H6, H1	**216 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 3	**280 m²**	**T**	H6, H1	**280 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 30	**360 m²**	**T**	H6, H1	**360 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 4	**197 m²**	**T**	H6, H1	**197 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 5	**294 m²**	**T**	H6, H1	**294 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 6	**218 m²**	**T**	H6, H1	**218 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 7	**216 m²**	**T**	H6, H1	**216 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 8	**354 m²**	**T**	H6, H1	**354 m²**	**0 m²**
Klyfjasel 9	**236 m²**	**T**	H6, H1	**236 m²**	**0 m²**

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Jakasel 7A

HÚSAGERÐIR

- Spennustöð á einni hæð.

AF

Einbýlishús við Jakasel.

Heildarstærð grunnflatar aðalhúss að hámarki	90	m²
Mesta vegghæð langveggja íbúðarhúss er 2,7m frá gólfplötu að þakklæðningu.		
Mesta vegghæð langveggja bílageymslu er 2,5m frá gólfplötu að þakklæðningu.		

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð og bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°-45°.
- Bílageymsluþak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

AS

null

Hámarkstærð grunnflatar raðhúsa án tengibyggingar	110	m²
Hámarksstærð tengibyggingar/bílageymslu	28	m²
Hámarksstærð léttar útbyggingar frá aðalhúsi sem ná lítilsháttar út fyrir byggingarreit.	10	m²
Mesta hæð langveggja er 3,7m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.		
Tengibyggingar/bílageymslur skulu ekki ná upp fyrir steyptan langvegg aðalhúss.		

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð með nýtanlegri rishæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°- 45°.

S

Einbýlishús og raðhús við Jakasel.

Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar.	120	m²

- Hámarks hæð langveggja er 3,7m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Hámarks hæð langveggja bílskúrs er 2,5m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Tengibyggingar skulu ekki ná upp fyrir steyptan langvegg aðalhúss.

Bílageymsla
- Milli raðhúsa eru tengibyggingar með bílageymslum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS
- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40° - 45°.
- Bílskúrsþak einbýlishúsa skal vera með sama þakhalla.

HÚSAGERÐIR
- Einbýlishús og raðhús á einni hæð með nýtanlegri rishæð.

Jakasel 1, 1A
- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 10
- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 33
- Heimild er fyrir niðurgrafinni geymslu að hámarki 43m².
- Heimilt er að nýta þak geymslunnar sem sólpall.
- Byggingarreitur fyrir bílageymslu var felldur niður.

Jakasel 5, 5A
- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

Jakasel 8
- Heildarstærð grunnflatar aðalhúss og raðhúsa án tengibyggingar má vera 120m² brúttó og í tilfelli parhúsa deilist sá grunnflötur milli íbúða.

T Einbýlishús við Klyfjasel, Kaldasel og Jórusel.

Hámarkstærð grunnflatar einbýlishúsa	110	m²
Hámarksstærð bílageymslu	28	m²
Hámarksstærð léttar útbyggingar frá aðalhúsi sem ná lítilsháttar út fyrir byggingarreit.	10	m²

- Mesta hæð langveggja er 3,7m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Langveggir bílageymslu skulu ekki vera hærri en 2,3m yfir gólfplötu að þakklæðningu, mælt við útbrún veggja.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS
- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°- 45°.
- Bílskúrsþak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

HÚSAGERÐIR
- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt frístandandi bílageymslu.

Klyfjasel 14
- Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu frá 2007 var felldur niður réttur fyrir lóð nr. 12 til að byggja bílskúr við lóð nr. 14 við Kyfjasel.

- Um var að ræða ca. 1m ræmu meðfram stíg við Klyfjasel 14 sem tilheyrir núna Klyfjaseli 12. Í staðinn fékk Klyfjasel 12. 28m2 frá lóðinni Klyfjaseli 14.

U

Einbýlishús við Klyfjasel, Kaldasel og Jórusel.

Heildarstærð grunnflatar einbýlishúsa brúttó er allt að.	110	m²
Hámarksstærð bílageymslu	28	m²
Hámarksstærð hesthúss	24	m²
Hámarksstærð leyfilegar léttar útbyggingar frá aðalhúsi sem ná lítilsháttar út fyrir byggingarreit.	10	m²

- Hámarks hæð langveggja er 3,7m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.
- Hámarsk hæð langveggja bílageymslu er 2,3m mælt frá gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggja.

Annað

- Hesthúsin skulu vera úr léttu byggingarefni. Þeir sem nota þessa heimild verða að skila inn teikningum til byggingarnefndar og skal taðþró fylgja hverju húsi.
- Öllum kröfum heilbrigðiseftirlitsins um þrifnað og umgengni sem sett verða í þessu sambandi skal fullnægt. Endurtekið brot veldur leyfissviptingu.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

- Einkastígur, akfær stígur liggur á þessari lóð. Lóðarhafar sjá sjálfir um viðhald þeirra

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla á bilinu 40°- 45°.
- Bílskúrsþak og hesthúsþak skal vera með sama þakhalla og einbýlishús.

Kaldasel 13

- Heimilt er að bílageymsla sé sambyggð húsi í stað þess að vera stakstæð.

Klyfjasel 12

- Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu frá 2007 var felldur niður réttur fyrir lóð nr. 12 til að byggja bílskúr við lóð nr. 14 við Kyfjasel.
- Um var að ræða ca. 1m ræmu meðfram stíg við Klyfjasel 14 sem tilheyrir núna Klyfjaseli 12. Í staðinn fékk Klyfjasel 12. 28m2 frá lóðinni Klyfjaseli 14.
- Eldri byggingarreitur hesthúss var færður og Heimilað að byggja bílageymslu ásamt geymslu og hesthúsi þar ofan á, í suðvesturhorni lóðarinnar.

Klyfjasel 18

- Heimilt er að nýta neðri hæð hesthússins sem bílageymslu.

Klyfjasel 26

- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.10

H1	Klyfjasel-Þyrping 1, Skipulagsuppdráttur	18. jan 1980
H2	Kaldasel- Þyrping 2, Skipulagsuppdráttur	18. jan 1980
H3	Jórusel- þyrping 3, Skipulagsuppdráttur	18. jan 1980
H4	Jakasel-þyrping (4, er samt ekki merkt sem það), Skipulagsuppdráttur	22. feb 1983
H5	Jakasel, Skipulagsuppdráttur	17. jan 1984
H6	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H7	Jakasel 1, Stækkun lóðar	3. okt 1987
H8	Kaldasel 1, Stækkun lóðar	3. okt 1987
H9	Jakasel 2, Stækkun lóðar	26. júl 1988

H10	Kaldasel 13, Viðbygging, bílgeymsla	24. mar 1992
H11	Kaldasel 11-19, Stækkun lóða	21. des 2005
H12	Klyfjasel 12-14, Breytt afmörkun lóðar	27. ágú 2007



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.10

Skýringar

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

0 70 140 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

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

Einbýlishús

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

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á eftirtöldum lóðum:

- *Jakasel 2, 4, 8, 10, 13, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36.*
- *Jórusel 4, 7, 12, 14, 20, 21, 22, 24, 26.*
- *Kaldasel 2, 4, 11, 13, 15, 19.*

- *Klyfjasel 4, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 28, 30.*

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Jakasel 1, 1A, 1A, 1A**	834	403	0.48	40	6	0.54	449
T **Jakasel 11**	693	231	0.33	40	6	0.4	277
T **Jakasel 12**	747	222	0.3	40	6	0.36	268
T **Jakasel 13**	733	300	0.41	40	6	0.47	346
T **Jakasel 14**	789	230	0.29	40	6	0.35	276
T **Jakasel 15-23**	2673	1085	0.41	100	15	0.45	1200
T **Jakasel 16**	747	258	0.35	40	6	0.41	304
T **Jakasel 18**	747	298	0.4	40	6	0.46	344
T **Jakasel 2**	885	230	0.26	40	6	0.31	276
T **Jakasel 20**	793	327	0.41	40	6	0.47	373
T **Jakasel 22**	765	327	0.43	40	6	0.49	373
T **Jakasel 24**	765	250	0.33	40	6	0.39	296

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jakasel 25	678	256	0.38	40	6	0.45	302
T Jakasel 26	752	198	0.26	40	6	0.32	244
T Jakasel 27	645	289	0.45	40	6	0.52	335
T Jakasel 28	806	199	0.25	40	6	0.3	245
T Jakasel 29	645	191	0.3	40	6	0.37	237
T Jakasel 3	771	225	0.29	40	6	0.35	271
T Jakasel 30	766	283	0.37	40	6	0.43	329
T Jakasel 31	645	187	0.29	40	6	0.36	233
T Jakasel 32	784	331	0.42	40	6	0.48	377
T Jakasel 33	733	215	0.29	40	6	0.36	261
T Jakasel 34	783	294	0.38	40	6	0.43	340
T Jakasel 36	733	228	0.31	40	6	0.37	274
T Jakasel 38	693	228	0.33	40	6	0.4	274
T Jakasel 4	794	207	0.26	40	6	0.32	253
T Jakasel 40	742	221	0.3	40	6	0.36	267
T Jakasel 42	745	218	0.29	40	6	0.35	264
T Jakasel 44	761	220	0.29	40	6	0.35	266
T Jakasel 5, 5A, 5A, 5A	771	448	0.58	40	6	0.64	494
T Jakasel 6	837	212	0.25	40	6	0.31	258
T Jakasel 7	749	252	0.34	40	6	0.4	298
T Jakasel 8-10	905	212	0.23	40	6	0.29	258
T Jakasel 9	683	219	0.32	40	6	0.39	265

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jórusel 1	653	316	0.48	40	6	0.55	362
T Jórusel 10	687	255	0.37	40	6	0.44	301
T Jórusel 11	608	240	0.39	40	6	0.47	286
T Jórusel 12	1506	299	0.2	40	6	0.23	345
T Jórusel 13	574	288	0.5	40	6	0.58	334
T Jórusel 14	1156	345	0.3	40	6	0.34	391
T Jórusel 15	640	339	0.53	40	6	0.6	385
T Jórusel 16	600	238	0.4	40	6	0.47	284
T Jórusel 17	673	275	0.41	40	6	0.48	321
T Jórusel 18	567	326	0.57	40	6	0.66	372
T Jórusel 2	683	294	0.43	40	6	0.5	340
T Jórusel 20	863	257	0.3	40	6	0.35	303
T Jórusel 21	699	270	0.39	40	6	0.45	316
T Jórusel 22	929	211	0.23	40	6	0.28	257
T Jórusel 23	802	235	0.29	40	6	0.35	281
T Jórusel 24	587	297	0.51	40	6	0.58	343
T Jórusel 26	934	323	0.35	40	6	0.4	369
T Jórusel 3	678	225	0.33	40	6	0.4	271
T Jórusel 4	833	338	0.41	40	6	0.46	384
T Jórusel 5	735	338	0.46	40	6	0.52	384
T Jórusel 6	638	458	0.72	40	6	0.79	504
T Jórusel 7	631	332	0.53	40	6	0.6	378

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Jórusel 8	680	286	0.42	40	6	0.49	332
T Jórusel 9	624	329	0.53	40	6	0.6	375
T Kaldasel 1	737	241	0.33	40	6	0.39	287
T Kaldasel 11	1387	374	0.27	40	6	0.3	420
T Kaldasel 13	1157	271	0.23	40	6	0.27	317
T Kaldasel 15	1150	305	0.27	40	6	0.31	351
T Kaldasel 17	1132	330	0.29	40	6	0.33	376
T Kaldasel 18-26	2544	1585	0.62	100	15	0.67	1700
T Kaldasel 19	1315	325	0.25	40	6	0.28	371
T Kaldasel 2	814	233	0.29	40	6	0.34	279
T Kaldasel 21	653	293	0.45	40	6	0.52	339
T Kaldasel 3	713	319	0.45	40	6	0.51	365
T Kaldasel 4	648	227	0.35	40	6	0.42	273
T Kaldasel 5	685	331	0.48	40	6	0.55	377
T Kaldasel 6-14	2069	1522	0.74	100	15	0.79	1637
T Kaldasel 9	815	328	0.4	40	6	0.46	374
T Klyfjasel 1	691	289	0.42	40	6	0.48	335
T Klyfjasel 10	1181	191	0.16	40	6	0.2	237
T Klyfjasel 11	699	242	0.35	40	6	0.41	288
T Klyfjasel 12	1033	359	0.35	40	6	0.39	405
T Klyfjasel 13	736	283	0.38	40	6	0.45	329
T Klyfjasel 14	694	258	0.37	40	6	0.44	304

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Klyfjasel 15	772	240	0.31	40	6	0.37	286
T Klyfjasel 16	622	295	0.47	40	6	0.55	341
T Klyfjasel 17	699	220	0.31	40	6	0.38	266
T Klyfjasel 18	1168	354	0.3	40	6	0.34	400
T Klyfjasel 19	660	263	0.4	40	6	0.47	309
T Klyfjasel 2	733	403	0.55	40	6	0.61	449
T Klyfjasel 20	1203	244	0.2	40	6	0.24	290
T Klyfjasel 21	757	301	0.4	40	6	0.46	347
T Klyfjasel 22	692	308	0.45	40	6	0.51	354
T Klyfjasel 23	748	301	0.4	40	6	0.46	347
T Klyfjasel 24	640	249	0.39	40	6	0.46	295
T Klyfjasel 25	770	231	0.3	40	6	0.36	277
T Klyfjasel 26	907	297	0.33	40	6	0.38	343
T Klyfjasel 28	1057	216	0.2	40	6	0.25	262
T Klyfjasel 3	715	280	0.39	40	6	0.46	326
T Klyfjasel 30	808	360	0.45	40	6	0.5	406
T Klyfjasel 4	822	197	0.24	40	6	0.3	243
T Klyfjasel 5	705	294	0.42	40	6	0.48	340
T Klyfjasel 6	828	218	0.26	40	6	0.32	264
T Klyfjasel 7	735	216	0.29	40	6	0.36	262
T Klyfjasel 8	883	354	0.4	40	6	0.45	400
T Klyfjasel 9	733	236	0.32	40	6	0.38	282

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

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

Hjólaskýli

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

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

Smáhýsi

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

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

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Jakasel 7A.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

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

16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

19. Útfærsla lóða

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

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

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

Gróður á lóðum

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Dvalar- og leiksvæði

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

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

– Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Jakasel 7A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jakasel 1, 1A	0	3	3
Jakasel 11	0	1	1
Jakasel 12	0	3	3
Jakasel 13	0	1	1
Jakasel 14	0	2	2
Jakasel 15-23	0	5	5
Jakasel 16	0	1	1
Jakasel 18	0	1	1
Jakasel 2	0	2	2
Jakasel 20	0	2	2
Jakasel 22	0	2	2
Jakasel 24	0	1	1
Jakasel 25	0	3	3
Jakasel 26	0	1	1
Jakasel 27	0	2	2
Jakasel 28	0	2	2
Jakasel 29	0	1	1
Jakasel 3	0	1	1
Jakasel 30	0	3	3
Jakasel 31	0	1	1
Jakasel 32	0	2	2
Jakasel 33	0	1	1
Jakasel 34	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jakasel 36	0	1	1
Jakasel 38	0	2	2
Jakasel 4	0	1	1
Jakasel 40	0	1	1
Jakasel 42	0	1	1
Jakasel 44	0	1	1
Jakasel 5, 5A	0	2	2
Jakasel 6	0	1	1
Jakasel 7	0	2	2
Jakasel 8-10	0	3	3
Jakasel 9	0	2	2
Jórusel 1	0	2	2
Jórusel 10	0	2	2
Jórusel 11	0	2	2
Jórusel 12	0	2	2
Jórusel 13	0	2	2
Jórusel 14	0	3	3
Jórusel 15	0	2	2
Jórusel 16	0	2	2
Jórusel 17	0	2	2
Jórusel 18	0	2	2
Jórusel 2	0	2	2
Jórusel 20	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jórusel 21	0	2	2
Jórusel 22	0	4	4
Jórusel 23	0	2	2
Jórusel 24	0	2	2
Jórusel 26	0	2	2
Jórusel 3	0	2	2
Jórusel 4	0	2	2
Jórusel 5	0	2	2
Jórusel 6	0	2	2
Jórusel 7	0	2	2
Jórusel 8	0	2	2
Jórusel 9	0	2	2
Kaldasel 1	0	2	2
Kaldasel 11	0	2	2
Kaldasel 13	0	2	2
Kaldasel 15	0	2	2
Kaldasel 17	0	2	2
Kaldasel 18-26	0	5	5
Kaldasel 19	0	2	2
Kaldasel 2	0	2	2
Kaldasel 21	0	2	2
Kaldasel 3	0	2	2
Kaldasel 4	0	2	2
Kaldasel 5	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kaldasel 6-14	0	10	10
Kaldasel 7	0	2	2
Kaldasel 9	0	2	2
Klyfjasel 1	0	2	2
Klyfjasel 10	0	2	2
Klyfjasel 11	0	2	2
Klyfjasel 12	0	3	3
Klyfjasel 13	0	2	2
Klyfjasel 14	0	2	2
Klyfjasel 15	0	2	2
Klyfjasel 16	0	2	2
Klyfjasel 17	0	3	3
Klyfjasel 18	0	4	4
Klyfjasel 19	0	2	2
Klyfjasel 2	0	3	3
Klyfjasel 20	0	2	2
Klyfjasel 21	0	2	2
Klyfjasel 22	0	2	2
Klyfjasel 23	0	4	4
Klyfjasel 24	0	2	2
Klyfjasel 25	0	1	1
Klyfjasel 26	0	4	4
Klyfjasel 28	0	2	2
Klyfjasel 3	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Klyfjasel 30	0	2	2
Klyfjasel 4	0	2	2
Klyfjasel 5	0	2	2
Klyfjasel 6	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Klyfjasel 7	0	2	2
Klyfjasel 8	0	2	2
Klyfjasel 9	0	2	2

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

Kaldasel 18–26

- Samkvæmt eldra deiliskipulagi var heimilt að koma fyrir fimm samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni en bílgeymslur hafa hins vegar verið sambyggðar við hvert hús. Í hverfisskipulagi er því felld niður heimild fyrir samtengdum bílgeymslum austast á lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

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

SKILMÁLAEINING

6.2.11

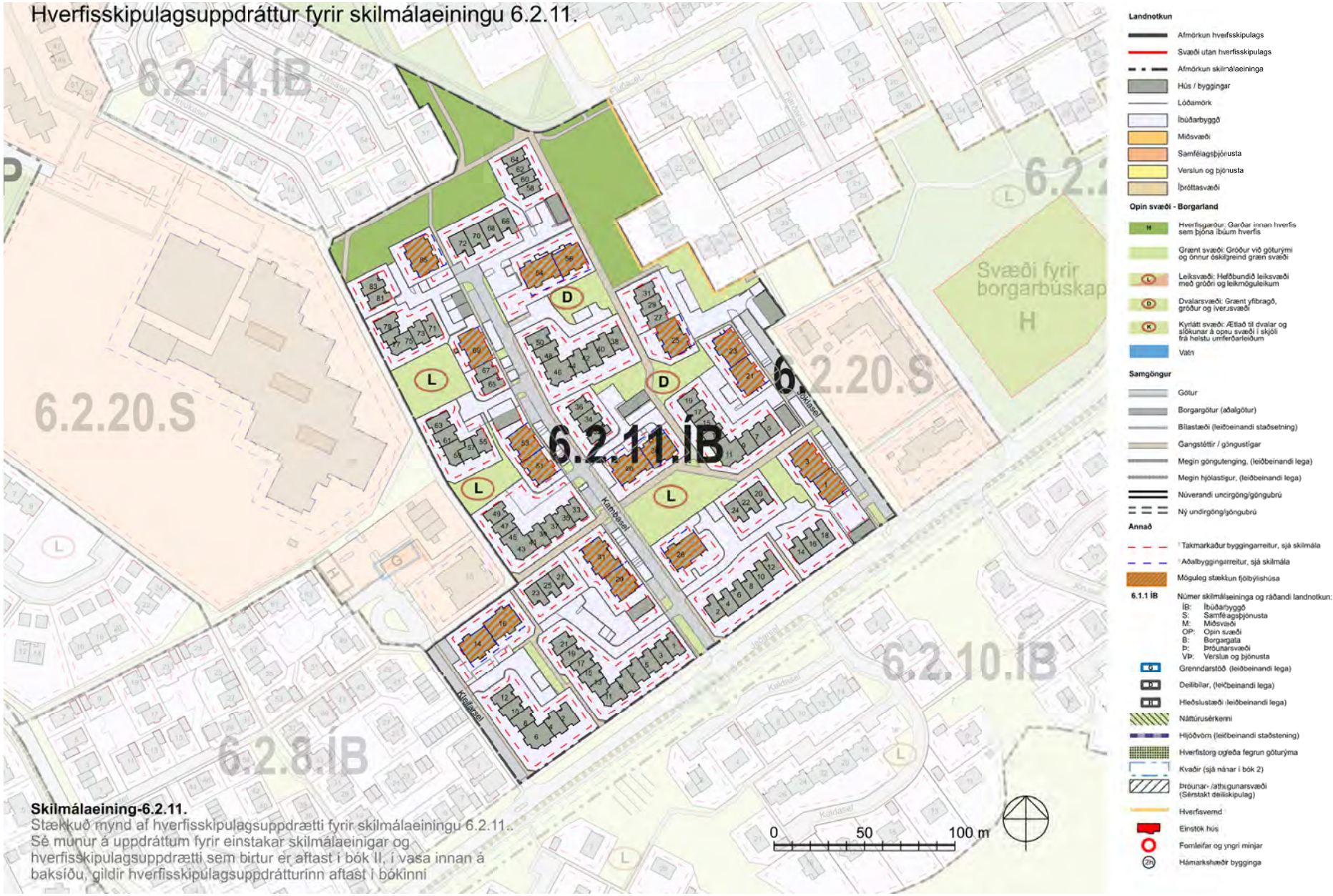
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.11 Jökla- og Kambsel og Kleifarsel 2-16 (sléttar tölur)

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	273
Helstu áherslur	273
Deiliskipulag fellt úr gildi	291





Skilmálaeining-6.2.11.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.11.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.11 er íbúðabyggð og opin svæði. Einingin afmarkast af Kleifarseli og lóð Seljaskóla til vesturs, Hálsa-, Hnjúka- og Flúðaseli til norðurs, Fjarðarseli og Jöklaseli til austurs og Jaðarseli til suðurs. Byggðin einkennist af fjölbýlis-, par- og raðhúsum á 1–3 hæðum auk kjallara. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar þar sem útbúin var lóð á borgarlandi til byggingar bílskúra. Seinna var byggingarreitur lóðarinnar stækkaður til að fjölga bílskúrunum um einn.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

1. Starfsemi

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

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

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

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

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Fjölbýlis-, par- og raðhús á 1–3 hæðum auk kjallara.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

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

5. Lýðheilsa

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

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

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

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

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

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jöklasel 1	927 m²	W	H2, H1	927 m²	0 m²
Jöklasel 1-3	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Jöklasel 1-3	98 m²	W	H2, H1	98 m²	0 m²
Jöklasel 11	471 m²	V	H2, H1	471 m²	0 m²
Jöklasel 11	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Jöklasel 13	221 m²	V	H2, H1	221 m²	0 m²
Jöklasel 15	177 m²	V	H2, H1	177 m²	0 m²
Jöklasel 17	177 m²	V	H2, H1	177 m²	0 m²
Jöklasel 19	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Jöklasel 21	772 m²	W	H2, H1	772 m²	0 m²
Jöklasel 21-23	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Jöklasel 21-23	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Jöklasel 21-23	105 m²	W	H2, H1	105 m²	0 m²
Jöklasel 23	809 m²	W	H2, H1	809 m²	0 m²
Jöklasel 23-31	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Jöklasel 25	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Jöklasel 25	736 m²	W	H2, H1	736 m²	0 m²
Jöklasel 27	175 m²	V	H2, H1	175 m²	0 m²
Jöklasel 29	175 m²	V	H2, H1	175 m²	0 m²
Jöklasel 3	758 m²	W	H2, H1	758 m²	0 m²
Jöklasel 31	176 m²	V	H2, H1	176 m²	0 m²
Jöklasel 5	217 m²	V	H2, H1	217 m²	0 m²
Jöklasel 7	215 m²	V	H2, H1	215 m²	0 m²
Jöklasel 9	216 m²	V	H2, H1	216 m²	0 m²
Kambasel 1	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 10	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Kambasel 11	218 m²	V	H2, H1	218 m²	0 m²
Kambasel 11-13	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 12	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Kambasel 13	139 m²	V	H2, H1	139 m²	0 m²
Kambasel 14	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 15	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 16	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 17	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 18	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 19	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 2	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Kambasel 20	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 21	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 22	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 23	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 24	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 25	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 26	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 26	768 m²	W	H2, H1	768 m²	0 m²
Kambasel 27	180 m²	V	H2, H1	180 m²	0 m²
Kambasel 28	789 m²	W	H2, H1	789 m²	0 m²
Kambasel 28-30	117 m²	W	H2, H1	117 m²	0 m²
Kambasel 29	767 m²	W	H2, H1	767 m²	0 m²
Kambasel 29-31	105 m²	W	H2, H1	105 m²	0 m²
Kambasel 3	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 30	658 m²	W	H2, H1	658 m²	0 m²
Kambasel 31	628 m²	W	H2, H1	628 m²	0 m²
Kambasel 32	187 m²	V	H2, H1	187 m²	0 m²
Kambasel 33	232 m²	V	H2, H1	232 m²	0 m²
Kambasel 34	187 m²	V	H2, H1	187 m²	0 m²
Kambasel 35	228 m²	V	H2, H1	228 m²	0 m²
Kambasel 36	236 m²	V	H2, H1	236 m²	0 m²
Kambasel 37	228 m²	V	H2, H1	228 m²	0 m²
Kambasel 38	227 m²	V	H2, H1	227 m²	0 m²
Kambasel 39	228 m²	V	H2, H1	228 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 4	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Kambasel 40	226 m²	V	H2, H1	226 m²	0 m²
Kambasel 41-45	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 41-45	499 m²	V	H2, H1	499 m²	0 m²
Kambasel 42	223 m²	V	H2, H1	223 m²	0 m²
Kambasel 44	226 m²	V	H2, H1	226 m²	0 m²
Kambasel 46	363 m²	V	H2, H1	363 m²	0 m²
Kambasel 47	228 m²	V	H2, H1	228 m²	0 m²
Kambasel 48	226 m²	V	H2, H1	226 m²	0 m²
Kambasel 49	232 m²	V	H2, H1	232 m²	0 m²
Kambasel 5	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 50	227 m²	V	H2, H1	227 m²	0 m²
Kambasel 51	634 m²	W	H2, H1	634 m²	0 m²
Kambasel 51-53	105 m²	W	H2, H1	105 m²	0 m²
Kambasel 53	634 m²	W	H2, H1	634 m²	0 m²
Kambasel 54	762 m²	W	H2, H1	762 m²	0 m²
Kambasel 54-56	0 m²	W	H2, H1	0 m²	0 m²
Kambasel 55	224 m²	V	H2, H1	224 m²	0 m²
Kambasel 56	624 m²	W	H2, H1	624 m²	0 m²
Kambasel 57	211 m²	V	H2, H1	211 m²	0 m²
Kambasel 58	191 m²	AT	H2, H1	191 m²	0 m²
Kambasel 58-64	105 m²	AT	H2, H1	105 m²	0 m²
Kambasel 59	279 m²	V	H2, H1	279 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 6	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Kambasel 60	190 m²	AT	H2, H1	190 m²	0 m²
Kambasel 61	216 m²	V	H2, H1	216 m²	0 m²
Kambasel 62	190 m²	AT	H2, H1	190 m²	0 m²
Kambasel 63	224 m²	V	H2, H1	224 m²	0 m²
Kambasel 64	191 m²	AT	H2, H1	191 m²	0 m²
Kambasel 65	184 m²	V	H2, H1	184 m²	0 m²
Kambasel 65	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 66	242 m²	V	H2, H1	242 m²	0 m²
Kambasel 67	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 67	184 m²	V	H2, H1	184 m²	0 m²
Kambasel 68	250 m²	V	H2, H1	250 m²	0 m²
Kambasel 69	833 m²	W	H2, H1	833 m²	0 m²
Kambasel 69	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 69	49 m²	W	H2, H1	49 m²	0 m²
Kambasel 7	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kambasel 70	220 m²	V	H2, H1	220 m²	0 m²
Kambasel 71	186 m²	V	H2, H1	186 m²	0 m²
Kambasel 72	254 m²	V	H2, H1	254 m²	0 m²
Kambasel 73	186 m²	V	H2, H1	186 m²	0 m²
Kambasel 75	285 m²	V	H2, H1	285 m²	0 m²
Kambasel 75	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kambasel 77	126 m²	V	H2, H1	126 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kambasel 79	192 m²	V	H2, H1	192 m²	0 m²
Kambasel 8	179 m²	V	H2, H1	179 m²	0 m²
Kambasel 81	184 m²	V	H2, H1	184 m²	0 m²
Kambasel 83	184 m²	V	H2, H1	184 m²	0 m²
Kambasel 85	49 m²	W	H2, H1	49 m²	0 m²
Kambasel 85	818 m²	W	H2, H1	818 m²	0 m²
Kambasel 9	189 m²	V	H2, H1	189 m²	0 m²
Kleifarsel 10	220 m²	V	H2, H1	220 m²	0 m²
Kleifarsel 12	188 m²	V	H2, H1	188 m²	0 m²
Kleifarsel 14	812 m²	W	H2, H1	812 m²	0 m²
Kleifarsel 16	811 m²	W	H2, H1	811 m²	0 m²
Kleifarsel 2	188 m²	V	H2, H1	188 m²	0 m²
Kleifarsel 4	188 m²	V	H2, H1	188 m²	0 m²
Kleifarsel 6	418 m²	V	H2, H1	418 m²	0 m²
Kleifarsel 6	0 m²	AL	H2	0 m²	0 m²
Kleifarsel 8	188 m²	V	H2, H1	188 m²	0 m²

AL **Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.**

– Bílastæðalóðir án byggingaheimilda

AT

null

Bílageymsla
- Bílageymslur eru í stakstæðar í lengju.

Annað
- Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slík garðsvæði að njóta nægilegrar sólar.

HÚSAGERÐIR
- Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS
- Mænisþak með 22° þakhalla mænir er yfir miðju húsi.
- Bílskúrsþak með 22° þakhalla og mænir yfir miðju húsi.

V

Raðhús við Kambasel, Kleifarsel og Jöklasel.

Bílageymsla
- Bílageymslur eru í húsunum.

Annað
- Hver íbúð skal hafa aðgang að garðsvæði til einkanota og verða slík garðsvæði að njóta nægilegrar sólar.

HÚSAGERÐIR
- Raðhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS
- Mænisþak með 22° þakhalla mænir er yfir miðju húsi.
- Bílskúrsþak með 22° þakhalla og mænir yfir miðju húsi.

W

Fjölbýlishús við Kambasel, Kleifarsel og Jöklasel.
- Tveggja hæða með jarðhæð/kjallar.

Bílageymsla
- Bílageymslur eru í sérstæðum sambyggðum bílgeymslum.

Annað
- Íbúðir á neðstu hæð skulu hafa garðsvæði til einkaafnota.
- Íbúðir sem hafa ekki aðgang að garðsvæði til einkaafnota skulu hafa svalir. sjá, svalir og svalalokanir.

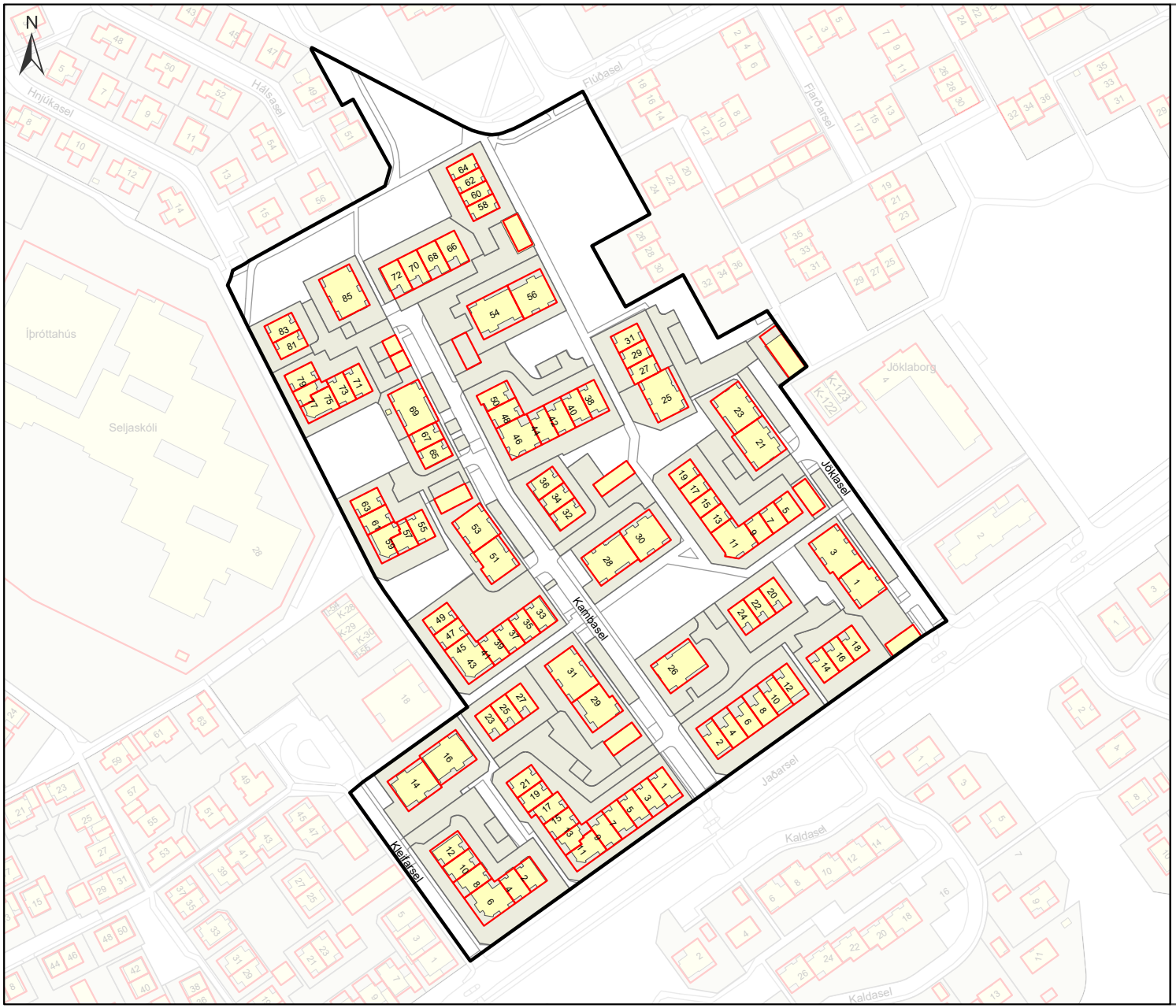
HÚSAGERÐIR
- Fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR
- Svalir skulu að lágmarki vera 1.8m að dýpt og 4m² að stærð. Svalir skulu vera innbyggðar um minnst 1.2m eða hafa samsvarandi skjól af skjólveggjum og ávallt vera yfirbyggðar að hálfu hið minnsta.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS
- Mænisþak með 22° þakhalla mænir er yfir miðju húsi.
- Bílskúrsþak skal vera mænisþak með 22° þakhalla og mænir yfir miðju húsi.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.11

H1	Mjóamýri, Skipulagsuppdráttur	8. jan 1978
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.11

Skýringar

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

0 40 80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Parhús og raðhús

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**
↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Jöklasel 3				391	59		
A Jöklasel 1				328	50		
Jöklasel 1-3	**1239**	**1783**	**1.44**	**719**	**108**	**2.11**	**2610**
A Jöklasel 21				356	54		
A Jöklasel 23				355	54		
Jöklasel 21-23	**847**	**1581**	**1.87**	**711**	**107**	**2.83**	**2399**
A **Jöklasel 25**	579	736	1.27	371	56	2.01	1163
T **Jöklasel 27-31**	726	526	0.72	60	9	0.82	595
T **Jöklasel 5-19**	1920	1873	0.98	160	24	1.07	2057
T **Kambasel 1-21**	2490	2058	0.83	220	33	0.93	2311
T **Kambasel 14-18**	992	549	0.55	60	9	0.62	618
T **Kambasel 2-12**	1751	1074	0.61	120	18	0.69	1212

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Kambasel 20-24**	834	540	0.65	60	9	0.73	609
T **Kambasel 23-27**	871	540	0.62	60	9	0.7	609
A **Kambasel 26**	885	768	0.87	374	56	1.35	1198
A Kambasel 28				382	58		
A Kambasel 30				343	52		
Kambasel 28-30	**1117**	**1447**	**1.3**	**725**	**109**	**2.04**	**2281**
A Kambasel 29				321	49		
A Kambasel 31				385	58		
Kambasel 29-31	**1365**	**1500**	**1.1**	**706**	**106**	**1.69**	**2312**
T **Kambasel 32-36**	820	610	0.74	60	9	0.83	679
T **Kambasel 33-49**	2112	1875	0.89	180	27	0.99	2082
T **Kambasel 38-50**	2008	1718	0.86	140	21	0.94	1879
A Kambasel 53				321	49		
A Kambasel 51				317	48		
Kambasel 51-53	**1038**	**1373**	**1.32**	**638**	**96**	**2.03**	**2107**
A Kambasel 56				332	50		
A Kambasel 54				375	57		
Kambasel 54-56	**1355**	**1386**	**1.02**	**707**	**106**	**1.62**	**2199**
T **Kambasel 55-63**	1293	1154	0.89	100	15	0.98	1269
T **Kambasel 58-64**	1058	867	0.82	80	12	0.91	959
T **Kambasel 65-67**	372	368	0.99	40	6	1.11	414
T **Kambasel 66-72**	1205	966	0.8	80	12	0.88	1058
A **Kambasel 69**	562	882	1.57	378	57	2.34	1317

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Kambasel 71-79**	1134	975	0.86	100	15	0.96	1090
T **Kambasel 81-83**	553	368	0.67	40	6	0.75	414
A **Kambasel 85**	725	818	1.13	393	59	1.75	1270
A Kleifarsel 16				351	53		
A Kleifarsel 14				348	53		
Kleifarsel 14-16	1371	1623	1.18	699	105	1.77	2427
T **Kleifarsel 2-12**	1981	1390	0.7	120	18	0.77	1528

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

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

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

Hjólaskýli

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

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

Smáhýsi

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

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

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

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

Takmarkaður byggingarreitur

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

Aðalbyggingarreitur

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

Gjöld fyrir byggingarheimildir

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

um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

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

16. Tæknibúnaður

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

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

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

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

18. Lóðamörk

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

Frágangur á lóðamörkum

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

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

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

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

19. Útfærsla lóða

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

Gróður á lóðum

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

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

Gróður á opnum svæðum

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

Dvalar- og leiksvæði

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

Fjölbýli

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

Sérbýli, rað- og parhús

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jöklasel	0	4	4
Jöklasel	0	10	10
Jöklasel	0	7	7
Jöklasel	0	4	4
Jöklasel	0	10	10
Jöklasel	0	7	7
Jöklasel 1-3	0	8	8
Jöklasel 25*	0	7	7
Jöklasel 27-31	0	3	3
Jöklasel 5-19	0	7	7
Kambasel	0	4	4
Kambasel	0	12	12
Kambasel	0	3	3
Kambasel	0	3	3
Kambasel	0	8	8

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kambasel	0	5	5
Kambasel	0	3	3
Kambasel	0	9	9
Kambasel	0	5	5
Kambasel	0	10	10
Kambasel	0	7	7
Kambasel 1-21	0	9	9
Kambasel 14-18	0	3	3
Kambasel 2-12	0	6	6
Kambasel 20-24	0	3	3
Kambasel 23-27	0	3	3
Kambasel 26	0	4	4
Kambasel 26*	0	4	4
Kambasel 28-30	0	8	8
Kambasel 29-31	0	4	4

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kambasel 32-36	0	3	3
Kambasel 33-49	0	9	9
Kambasel 38-50	0	6	6
Kambasel 41	0	1	1
Kambasel 46*	0	4	4
Kambasel 51-53	0	4	4
Kambasel 54-56	0	9	9
Kambasel 55-63	0	6	6
Kambasel 58-64	0	4	4
Kambasel 65	0	2	2
Kambasel 66-72	0	4	4
Kambasel 67*	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kambasel 69	0	2	2
Kambasel 69	0	6	6
Kambasel 71-79	0	4	4
Kambasel 81-83	0	3	3
Kambasel 85	0	2	2
Kambasel 85	0	6	6
Kambasel bílastæði	0	2	2
Kleifarsel	0	6	6
Kleifarsel 14-16	0	14	14
Kleifarsel 2-12	0	5	5
Kleifarsel 6*	0	4	4

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

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

– Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

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

SKILMÁLAEINING

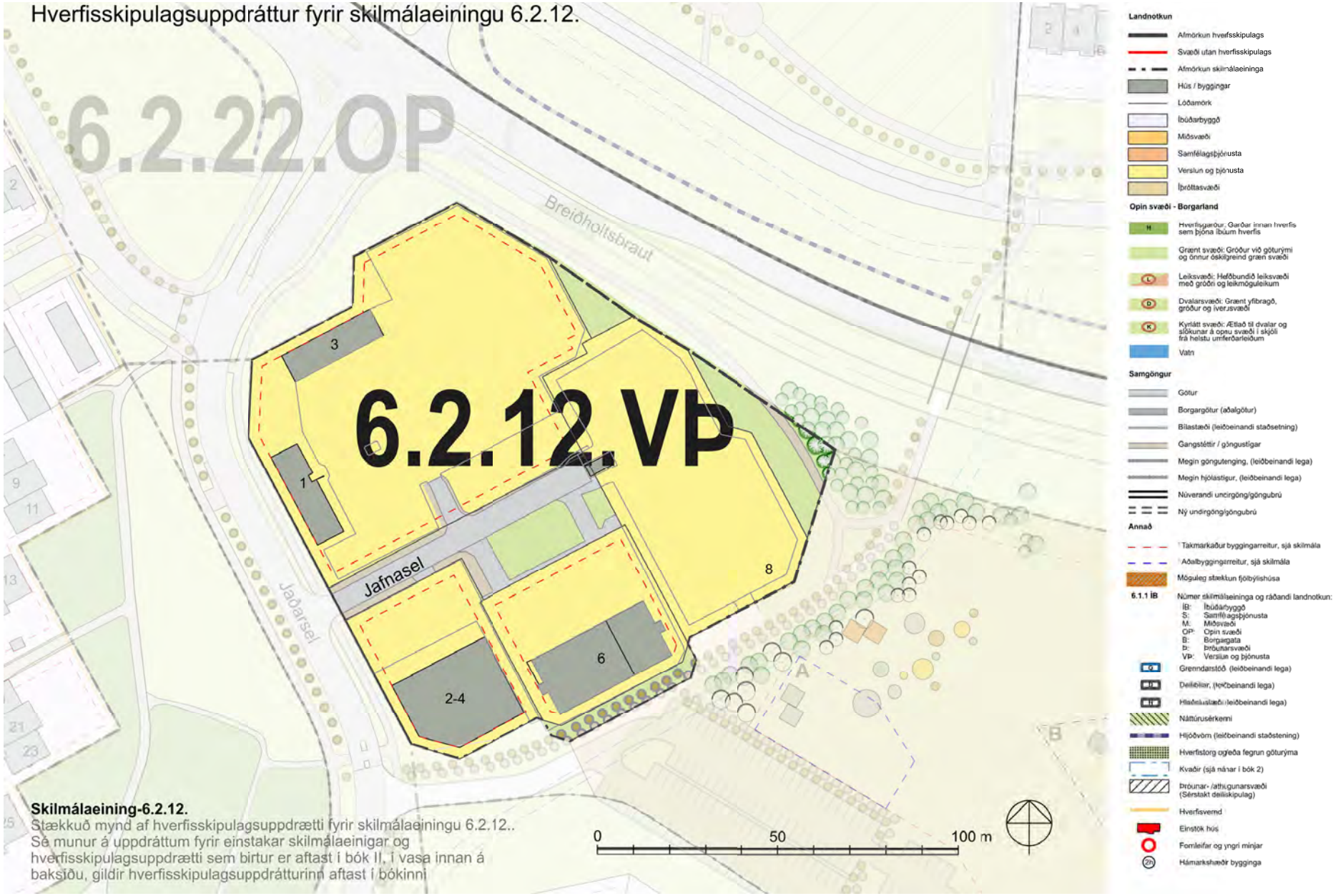
6.2.12

Breiðholt Skilmálaeining
Seljahverfi 6.2.12 Jafnasel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	297
Helstu áherslur	297
Deiliskipulag fellt úr gildi	307





Skilmálaeining-6.2.12.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.12..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Landnotkun í skilmálaeiningu 6.2.12 er skilgreind sem verslun og þjónustaskv. gildandi aðalskipulagi. Einingin nær yfir atvinnusvæði við rætur Vatnsendahæðar austast í hverfinu milli Jaðarsels og Breiðholtsbrautar. Innan einingarinnar eru sex atvinnulóðir af mismunandi stærð og lögun. Aðkoma að einingunni er um Jafnasel frá Jaðarseli. Byggðamynstur reitsins einkennist af eins og tveggja hæða byggingum sem eru umlukin bílastæðum. Þrjár breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, m.a. vegna lóðastækkunar, breytinga á byggingarreitum og heimildum fyrir kjallara.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

1. Starfsemi

– Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir nærþjónustu og annarri verslunar- og þjónustustarfsemi.

2. Húsagerðir

– Einnar og tveggja hæða byggingar fyrir verslun, þjónustu og atvinnustarfsemi.

3. Verslun og þjónusta

– Við Jafnasel 2–4 er matvörubúð. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og jarðhæðir skulu vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými. Við Jafnasel 6 er bifreiðaþjónusta.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

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

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

– Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

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

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

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

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

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

Yfirfærsla byggingaheimilda

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

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Jafnasel 1-3	**982 m²**	**AB**	H1, H2	**452 m²**	**0**
Jafnasel 2-4	**911 m²**	**AB**	H1, H2, H3	**918 m²**	**7 m²**
Jafnasel 6	**980 m²**	**AB**	H1, H2, H4	**1028 m²**	**48 m²**
Jafnasel 8	**42 m²**	**AB**	H1, H2, H4	**42 m²**	**0 m²**

AB **Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála**

Jafnasel 1-3

HÚSAGERÐIR

– Einnar hæðar hús, hverfastöð

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakform skal vera með sama formi og núverandi byggingar.

Jafnasel 2-4

Hámarsk hæð frá gólfplötu jarðhæðar	5	m²
Nýtingarhlutfall ofanjarðar	0.4	nhf
Nýtingarhlutfall neðanjarðar	0.13	nhf

– Aðkoma er frá Jafnaseli.

KVAÐIR

– Kvöð er um 3m breiða og 1 - 1,5m háa jarðvegsmön og gróður með suðvestur og suðaustur lóðarmörkum.

HÚSAGERÐIR

– Bygging á einni hæð, athafnasvæði.

Jafnasel 6

HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustubygging á einni hæð ásamt risi.

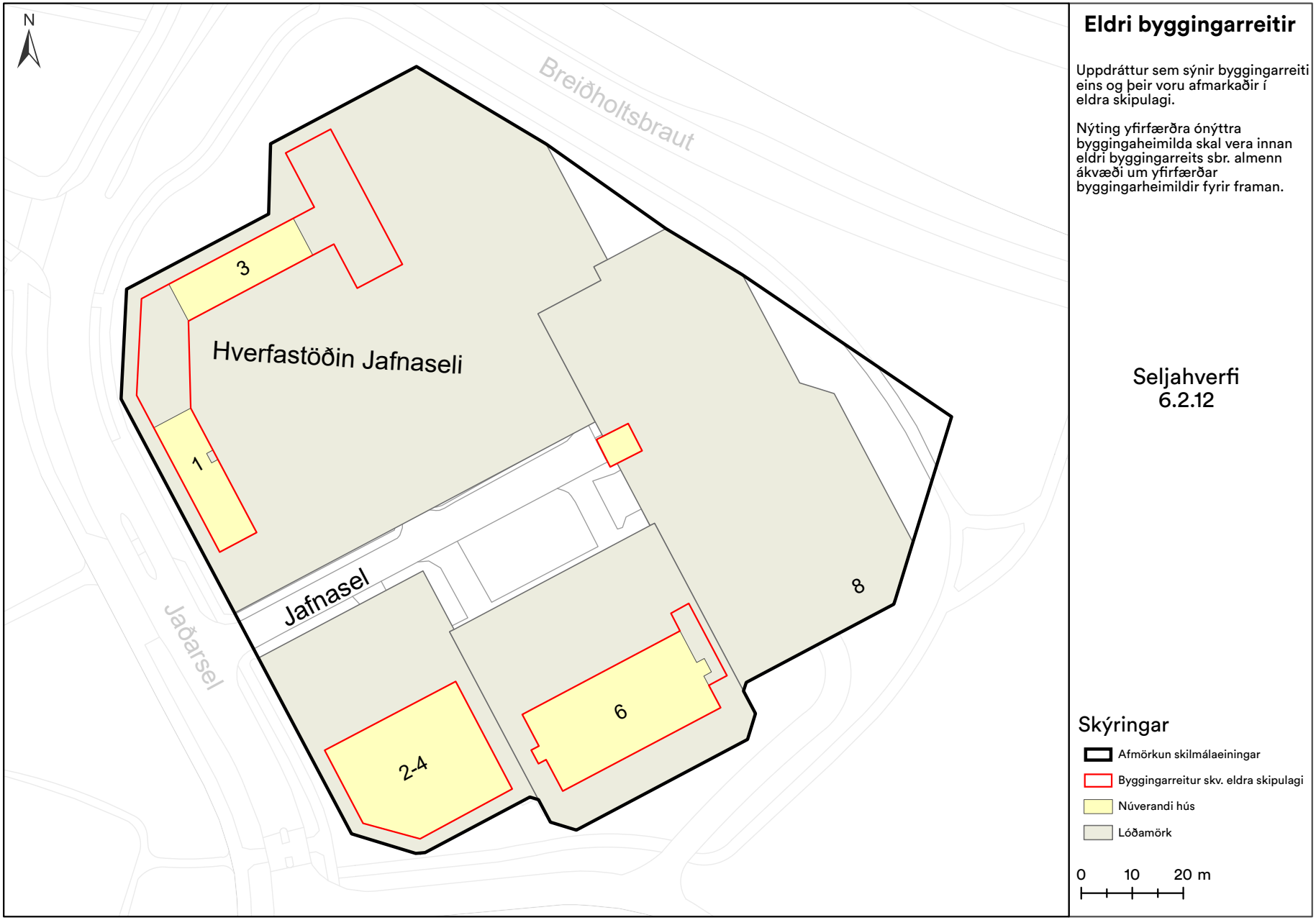
Jafnasel 8

HÚSAGERÐIR

– Þjónustuskýli á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.12

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Jafnasel , Skipulagsuppdráttur	20. júl 1999
H3	Jafnasel 2-4, Kjallari	13. jún 2000
H4	Jafnasel 6-10, Stækkun lóðar	15. sep 2008



Eldri byggingarreitir

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

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

Seljahverfi
6.2.12

Skýringar

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

0 10 20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Endurvinnslustöð Sorpu

- Innan skilmálaeiningarinnar er endurvinnslustöð Sorpu bs. þar sem skila má flokkuðum úrgangi í samræmi við móttökuskilyrði.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jafnasel 1-3	**0**	**43**	**43**
Jafnasel 2-4, Jakasel 7A	**0**	**25**	**25**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Jafnasel 6	**0**	**20**	**20**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.13

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.13 Fálkhóll

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	313
Helstu áherslur	313
Deiliskipulag fellt úr gildi	340





Skilmálaeining-6.2.13.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.13.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.13 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði, skv. gildandi aðalskipulagi. Aðkoma að einingunni er frá Seljabraut í austri en frá henni ganga Engja- og Flúðasel og út frá þeim minni botnlangagötur. Byggðin einkennist af fjölbýlis- og raðhúsum á 2–5 hæðum auk kjallara. Bílskúrar við raðhús eru stakstæðir og við fjölbýlishús eru sameiginlegar bílgeymslur. Nærþjónustukjarni er við Seljabraut 54 þar sem fyrir er matvöruverslun. Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, þær helstu vegna fjölgunar bílastæða á óbyggðum lóðum, byggingu bílskúra og staðsetningu spennistöðvar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar. Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

– Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

– Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

– Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Seljabraut 54

– Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum.

- Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

- Seljabraut 54 er skilgreind sem nærþjónustukjarni í gildandi aðalskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Fjölbýlis- og raðhús á 2–5 hæðum auk kjallara.

- Við Flúðasel 28 og Dalsel 9A eru dreifistöðvar Veitna ohf. (Flúðasel: 34 m²- ein hæð; Dalsel: 33 m²- ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

Seljabraut 54

- Verslun og þjónusta á jarðhæð. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og jarðhæðir skulu vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 1	234 m²	AU	H5, H1	234 m²	0 m²
Bakkasel 10	257 m²	X	H5, H1	257 m²	0 m²
Bakkasel 11	200 m²	X	H5, H1	200 m²	0 m²
Bakkasel 12	257 m²	X	H5, H1	257 m²	0 m²
Bakkasel 13	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Bakkasel 14	241 m²	X	H5, H1	241 m²	0 m²
Bakkasel 15	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Bakkasel 16	241 m²	X	H5, H1	241 m²	0 m²
Bakkasel 17	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Bakkasel 18	241 m²	X	H5, H1	241 m²	0 m²
Bakkasel 19	234 m²	X	H5, H1	234 m²	0 m²
Bakkasel 19-35	177 m²	X	H5, H1	177 m²	0 m²
Bakkasel 2	246 m²	X	H5, H1	246 m²	0 m²
Bakkasel 2-18	204 m²	X	H5, H1	204 m²	0 m²
Bakkasel 20	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Bakkasel 20-36	177 m²	X	H5, H1	177 m²	0 m²
Bakkasel 21	232 m²	X	H5, H1	232 m²	0 m²
Bakkasel 22	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Bakkasel 23	232 m²	X	H5, H1	232 m²	0 m²
Bakkasel 24	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Bakkasel 25	244 m²	X	H5, H1	244 m²	0 m²
Bakkasel 26	234 m²	X	H5, H1	234 m²	0 m²
Bakkasel 27	247 m²	X	H5, H1	247 m²	0 m²
Bakkasel 28	251 m²	X	H5, H1	251 m²	0 m²
Bakkasel 29	253 m²	X	H5, H1	253 m²	0 m²
Bakkasel 3	234 m²	AU	H5, H1	234 m²	0 m²
Bakkasel 30	234 m²	X	H5, H1	234 m²	0 m²
Bakkasel 31	236 m²	X	H5, H1	236 m²	0 m²
Bakkasel 32	250 m²	X	H5, H1	250 m²	0 m²
Bakkasel 33	236 m²	X	H5, H1	236 m²	0 m²
Bakkasel 34	257 m²	X	H5, H1	257 m²	0 m²
Bakkasel 35	236 m²	X	H5, H1	236 m²	0 m²
Bakkasel 36	257 m²	X	H5, H1	257 m²	0 m²
Bakkasel 4	246 m²	X	H5, H1	246 m²	0 m²
Bakkasel 5	234 m²	AU	H5, H1	234 m²	0 m²
Bakkasel 6	246 m²	X	H5, H1	246 m²	0 m²
Bakkasel 7	200 m²	X	H5, H1	200 m²	0 m²
Bakkasel 7-17	124 m²	X	H5, H1	124 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bakkasel 8	257 m²	X	H5, H1	257 m²	0 m²
Bakkasel 9	200 m²	X	H5, H1	200 m²	0 m²
Brekkusel 1	229 m²	AU	H5, H1	229 m²	0 m²
Brekkusel 10	250 m²	X	H5, H1	250 m²	0 m²
Brekkusel 11	239 m²	X	H5, H1	239 m²	0 m²
Brekkusel 12	249 m²	X	H5, H1	249 m²	0 m²
Brekkusel 13	244 m²	X	H5, H1	244 m²	0 m²
Brekkusel 14	237 m²	X	H5, H1	237 m²	0 m²
Brekkusel 15	244 m²	X	H5, H1	244 m²	0 m²
Brekkusel 16	237 m²	X	H5, H1	237 m²	0 m²
Brekkusel 17	244 m²	X	H5, H1	244 m²	0 m²
Brekkusel 18	248 m²	X	H5, H1	248 m²	0 m²
Brekkusel 19	162 m²	X	H5, H1	162 m²	0 m²
Brekkusel 19-35	203 m²	X	H5, H1	203 m²	0 m²
Brekkusel 2	250 m²	X	H5, H1	250 m²	0 m²
Brekkusel 2-18	204 m²	X	H5, H1	204 m²	0 m²
Brekkusel 20	254 m²	X	H5, H1	254 m²	0 m²
Brekkusel 20-36	203 m²	X	H5, H1	203 m²	0 m²
Brekkusel 21	162 m²	X	H5, H1	162 m²	0 m²
Brekkusel 22	237 m²	X	H5, H1	237 m²	0 m²
Brekkusel 23	162 m²	X	H5, H1	162 m²	0 m²
Brekkusel 24	241 m²	X	H5, H1	241 m²	0 m²
Brekkusel 25	229 m²	X	H5, H1	229 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkusel 26	242 m²	X	H5, H1	242 m²	0 m²
Brekkusel 27	229 m²	X	H5, H1	229 m²	0 m²
Brekkusel 28	245 m²	X	H5, H1	245 m²	0 m²
Brekkusel 29	229 m²	X	H5, H1	229 m²	0 m²
Brekkusel 3	229 m²	AU	H5, H1	229 m²	0 m²
Brekkusel 30	246 m²	X	H5, H1	246 m²	0 m²
Brekkusel 31	222 m²	X	H5, H1	222 m²	0 m²
Brekkusel 32	243 m²	X	H5, H1	243 m²	0 m²
Brekkusel 33	222 m²	X	H5, H1	222 m²	0 m²
Brekkusel 34	243 m²	X	H5, H1	243 m²	0 m²
Brekkusel 35	222 m²	X	H5, H1	222 m²	0 m²
Brekkusel 36	243 m²	X	H5, H1	243 m²	0 m²
Brekkusel 4	250 m²	X	H5, H1	250 m²	0 m²
Brekkusel 5	229 m²	AU	H5, H1	229 m²	0 m²
Brekkusel 6	247 m²	X	H5, H1	247 m²	0 m²
Brekkusel 7	239 m²	X	H5, H1	239 m²	0 m²
Brekkusel 7-17	143 m²	X	H5, H1	143 m²	0 m²
Brekkusel 8	248 m²	X	H5, H1	248 m²	0 m²
Brekkusel 9	239 m²	X	H5, H1	239 m²	0 m²
Dalsel 1	231 m²	Z	H5, H1, H6	231 m²	0 m²
Dalsel 1-17	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Dalsel 1-17	901 m²	AM	H5, H1	901 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 10	962 m²	Y	H5, H1, H6	962 m²	0 m²
Dalsel 11	817 m²	Y	H5, H1, H6	817 m²	0 m²
Dalsel 12	1052 m²	Y	H5, H1, H6	1052 m²	0 m²
Dalsel 13	778 m²	Y	H5, H1, H6	778 m²	0 m²
Dalsel 14	234 m²	Z	H5, H1, H6	234 m²	0 m²
Dalsel 15	736 m²	Y	H5, H1, H6	736 m²	0 m²
Dalsel 16	224 m²	Z	H5, H1, H6	224 m²	0 m²
Dalsel 17	780 m²	Y	H5, H1, H6	780 m²	0 m²
Dalsel 18	234 m²	Z	H5, H1, H6	234 m²	0 m²
Dalsel 19	174 m²	Z	H5, H1, H6	174 m²	0 m²
Dalsel 19-35	1069 m²	AM	H5, H1	1069 m²	0 m²
Dalsel 19-35	0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Dalsel 20	224 m²	Z	H5, H1, H6	224 m²	0 m²
Dalsel 21	177 m²	Z	H5, H1, H6	177 m²	0 m²
Dalsel 22	232 m²	Z	H5, H1, H6	232 m²	0 m²
Dalsel 23	179 m²	Z	H5, H1, H6	179 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 24	211 m²	Z	H5, H1, H6	211 m²	0 m²
Dalsel 24-40	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Dalsel 24-40	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Dalsel 24-40	899 m²	AM	H5, H1	899 m²	0 m²
Dalsel 25	177 m²	Z	H5, H1, H6	177 m²	0 m²
Dalsel 26	211 m²	Z	H5, H1, H6	211 m²	0 m²
Dalsel 27	174 m²	Z	H5, H1, H6	174 m²	0 m²
Dalsel 28	211 m²	Z	H5, H1, H6	211 m²	0 m²
Dalsel 29	803 m²	Y	H5, H1, H6	803 m²	0 m²
Dalsel 3	219 m²	Z	H5, H1, H6	219 m²	0 m²
Dalsel 30	211 m²	Z	H5, H1, H6	211 m²	0 m²
Dalsel 31	874 m²	Y	H5, H1, H6	874 m²	0 m²
Dalsel 32	211 m²	Z	H5, H1, H6	211 m²	0 m²
Dalsel 33	824 m²	Y	H5, H1, H6	824 m²	0 m²
Dalsel 34	816 m²	Y	H5, H1, H6	816 m²	0 m²
Dalsel 35	824 m²	Y	H5, H1, H6	824 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Dalsel 36	816 m²	Y	H5, H1, H6	816 m²	0 m²
Dalsel 38	891 m²	Y	H5, H1, H6	891 m²	0 m²
Dalsel 40	890 m²	Y	H5, H1, H6	890 m²	0 m²
Dalsel 5	219 m²	Z	H5, H1, H6	219 m²	0 m²
Dalsel 6	865 m²	Y	H5, H1, H6	865 m²	0 m²
Dalsel 6-22	1135 m²	AM	H5, H1	1135 m²	0 m²
Dalsel 6-22	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Dalsel 7	215 m²	Z	H5, H1, H6	215 m²	0 m²
Dalsel 8	871 m²	Y	H5, H1, H6	871 m²	0 m²
Dalsel 9	217 m²	Z	H5, H1, H6	217 m²	0 m²
Dalsel 9A	33 m²	AB	H5	33 m²	0 m²
Engjasel 1	209 m²	Z	H5, H1	209 m²	0 m²
Engjasel 1-23	733 m²	AM	H5, H1	733 m²	0 m²
Engjasel 11	935 m²	Y	H5, H1	935 m²	0 m²
Engjasel 13	902 m²	Y	H5, H1	902 m²	0 m²
Engjasel 15	208 m²	Z	H5, H1	208 m²	0 m²
Engjasel 17	182 m²	Z	H5, H1	182 m²	0 m²
Engjasel 19	136 m²	Z	H5, H1	136 m²	0 m²
Engjasel 21	136 m²	Z	H5, H1	136 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasel 23	136 m²	Z	H5, H1	136 m²	0 m²
Engjasel 29	672 m²	Y	H5, H1	672 m²	0 m²
Engjasel 29-45	652 m²	AM	H5, H1	652 m²	0 m²
Engjasel 3	209 m²	Z	H5, H1	209 m²	0 m²
Engjasel 31	847 m²	Y	H5, H1	847 m²	0 m²
Engjasel 33	742 m²	Y	H5, H1	742 m²	0 m²
Engjasel 35	742 m²	Y	H5, H1	742 m²	0 m²
Engjasel 37	186 m²	Z	H5, H1	186 m²	0 m²
Engjasel 39	179 m²	Z	H5, H1	179 m²	0 m²
Engjasel 41	174 m²	Z	H5, H1	174 m²	0 m²
Engjasel 43	217 m²	Z	H5, H1	217 m²	0 m²
Engjasel 45	220 m²	Z	H5, H1	220 m²	0 m²
Engjasel 5	209 m²	Z	H5, H1	209 m²	0 m²
Engjasel 52	807 m²	Y	H5, H1	807 m²	0 m²
Engjasel 52-68	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Engjasel 52-68	920 m²	AM	H5, H1	920 m²	0 m²
Engjasel 53	166 m²	Z	H5, H1	166 m²	0 m²
Engjasel 53-69	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Engjasel 53-69	1063 m²	AM	H5, H1	1063 m²	0 m²
Engjasel 54	807 m²	Y	H5, H1	807 m²	0 m²
Engjasel 55	181 m²	Z	H5, H1	181 m²	0 m²
Engjasel 56-58	1779 m²	Y	H5, H1	1779 m²	0 m²
Engjasel 57	181 m²	Z	H5, H1	181 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasel 59	179 m²	Z	H5, H1	179 m²	0 m²
Engjasel 60	160 m²	Z	H5, H1	160 m²	0 m²
Engjasel 61	168 m²	Z	H5, H1	168 m²	0 m²
Engjasel 62	160 m²	Z	H5, H1	160 m²	0 m²
Engjasel 63	819 m²	Y	H5, H1	819 m²	0 m²
Engjasel 64	157 m²	Z	H5, H1	157 m²	0 m²
Engjasel 65	868 m²	Y	H5, H1	868 m²	0 m²
Engjasel 66	160 m²	Z	H5, H1	160 m²	0 m²
Engjasel 67	802 m²	Y	H5, H1	802 m²	0 m²
Engjasel 68	136 m²	Z	H5, H1	136 m²	0 m²
Engjasel 69	802 m²	Y	H5, H1	802 m²	0 m²
Engjasel 7	209 m²	Z	H5, H1	209 m²	0 m²
Engjasel 70	976 m²	Y	H5, H1	976 m²	0 m²
Engjasel 70-86	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Engjasel 70-86	1137 m²	AM	H5, H1	1137 m²	0 m²
Engjasel 71	182 m²	Z	H5, H1	182 m²	0 m²
Engjasel 71-87	939 m²	AM	H5, H1	939 m²	0 m²
Engjasel 71-87	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Engjasel 72	1101 m²	Y	H5, H1	1101 m²	0 m²
Engjasel 73	178 m²	Z	H5, H1	178 m²	0 m²
Engjasel 74	179 m²	Z	H5, H1	179 m²	0 m²
Engjasel 75	178 m²	Z	H5, H1	178 m²	0 m²
Engjasel 76	206 m²	Z	H5, H1	206 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Engjasel 77	178 m²	Z	H5, H1	178 m²	0 m²
Engjasel 78	206 m²	Z	H5, H1	206 m²	0 m²
Engjasel 79	182 m²	Z	H5, H1	182 m²	0 m²
Engjasel 80	206 m²	Z	H5, H1	206 m²	0 m²
Engjasel 81	1092 m²	Y	H5, H1	1092 m²	0 m²
Engjasel 82	206 m²	Z	H5, H1	206 m²	0 m²
Engjasel 83	1092 m²	Y	H5, H1	1092 m²	0 m²
Engjasel 84	1019 m²	Y	H5, H1	1019 m²	0 m²
Engjasel 85	1102 m²	Y	H5, H1	1102 m²	0 m²
Engjasel 86	960 m²	Y	H5, H1	960 m²	0 m²
Engjasel 87	1097 m²	Y	H5, H1	1097 m²	0 m²
Engjasel 9	209 m²	Z	H5, H1	209 m²	0 m²
Fjarðarsel 1	153 m²	X	H5, H2	153 m²	0 m²
Fjarðarsel 1-17	218 m²	X	H5, H2	218 m²	0 m²
Fjarðarsel 10	226 m²	X	H5, H2	226 m²	0 m²
Fjarðarsel 11	153 m²	X	H5, H2	153 m²	0 m²
Fjarðarsel 12	246 m²	X	H5, H2	246 m²	0 m²
Fjarðarsel 13	238 m²	X	H5, H2	238 m²	0 m²
Fjarðarsel 14	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²
Fjarðarsel 15	238 m²	X	H5, H2	238 m²	0 m²
Fjarðarsel 16	219 m²	X	H5, H2	219 m²	0 m²
Fjarðarsel 17	238 m²	X	H5, H2	238 m²	0 m²
Fjarðarsel 18	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fjarðarsel 19	244 m²	X	H5, H2	244 m²	0 m²
Fjarðarsel 19-35	192 m²	X	H5, H2	192 m²	0 m²
Fjarðarsel 2	240 m²	AU	H5, H2	240 m²	0 m²
Fjarðarsel 20	247 m²	X	H5, H2	247 m²	0 m²
Fjarðarsel 20-36	192 m²	X	H5, H2	192 m²	0 m²
Fjarðarsel 21	255 m²	X	H5, H2	255 m²	0 m²
Fjarðarsel 22	247 m²	X	H5, H2	247 m²	0 m²
Fjarðarsel 23	255 m²	X	H5, H2	255 m²	0 m²
Fjarðarsel 24	247 m²	X	H5, H2	247 m²	0 m²
Fjarðarsel 25	249 m²	X	H5, H2	249 m²	0 m²
Fjarðarsel 26	275 m²	X	H5, H2	275 m²	0 m²
Fjarðarsel 27	247 m²	X	H5, H2	247 m²	0 m²
Fjarðarsel 28	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²
Fjarðarsel 29	247 m²	X	H5, H2	247 m²	0 m²
Fjarðarsel 3	153 m²	X	H5, H2	153 m²	0 m²
Fjarðarsel 30	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²
Fjarðarsel 31	249 m²	X	H5, H2	249 m²	0 m²
Fjarðarsel 32	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fjarðarsel 33	236 m²	X	H5, H2	236 m²	0 m²
Fjarðarsel 34	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fjarðarsel 35	236 m²	X	H5, H2	236 m²	0 m²
Fjarðarsel 36	238 m²	X	H5, H2	238 m²	0 m²
Fjarðarsel 4	240 m²	AU	H5, H2	240 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fjarðarsel 5	153 m²	X	H5, H2	153 m²	0 m²
Fjarðarsel 6	240 m²	AU	H5, H2	240 m²	0 m²
Fjarðarsel 7	153 m²	X	H5, H2	153 m²	0 m²
Fjarðarsel 8	226 m²	X	H5, H2	226 m²	0 m²
Fjarðarsel 8-18	140 m²	X	H5, H2	140 m²	0 m²
Fjarðarsel 9	153 m²	X	H5, H2	153 m²	0 m²
Fljótasel 1	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fljótasel 1-17	210 m²	X	H5, H2	210 m²	0 m²
Fljótasel 10	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²
Fljótasel 11	244 m²	X	H5, H2	244 m²	0 m²
Fljótasel 12	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²
Fljótasel 13	237 m²	X	H5, H2	237 m²	0 m²
Fljótasel 14	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fljótasel 15	237 m²	X	H5, H2	237 m²	0 m²
Fljótasel 16	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fljótasel 17	237 m²	X	H5, H2	237 m²	0 m²
Fljótasel 18	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fljótasel 19	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 19-35	210 m²	X	H5, H2	210 m²	0 m²
Fljótasel 2	242 m²	AU	H5, H2	242 m²	0 m²
Fljótasel 2-18	165 m²	X	H5, H2	165 m²	0 m²
Fljótasel 20	240 m²	X	H5, H2	240 m²	0 m²
Fljótasel 20-36	189 m²	X	H5, H2	189 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fljótasel 21	255 m²	X	H5, H2	255 m²	0 m²
Fljótasel 22	240 m²	X	H5, H2	240 m²	0 m²
Fljótasel 23	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 24	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 25	252 m²	X	H5, H2	252 m²	0 m²
Fljótasel 26	166 m²	X	H5, H2	166 m²	0 m²
Fljótasel 27	252 m²	X	H5, H2	252 m²	0 m²
Fljótasel 28	177 m²	X	H5, H2	177 m²	0 m²
Fljótasel 29	252 m²	X	H5, H2	252 m²	0 m²
Fljótasel 3	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fljótasel 30	177 m²	X	H5, H2	177 m²	0 m²
Fljótasel 31	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 32	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 33	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 34	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 35	236 m²	X	H5, H2	236 m²	0 m²
Fljótasel 36	235 m²	X	H5, H2	235 m²	0 m²
Fljótasel 4	242 m²	AU	H5, H2	242 m²	0 m²
Fljótasel 5	241 m²	X	H5, H2	241 m²	0 m²
Fljótasel 6	242 m²	AU	H5, H2	242 m²	0 m²
Fljótasel 7	244 m²	X	H5, H2	244 m²	0 m²
Fljótasel 8	239 m²	X	H5, H2	239 m²	0 m²
Fljótasel 9	244 m²	X	H5, H2	244 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 10	147 m²	Z	H5, H2, H6, H4	147 m²	0 m²
Flúðasel 12	885 m²	Y	H5, H2, H6	885 m²	0 m²
Flúðasel 14	885 m²	Y	H5, H2, H6	885 m²	0 m²
Flúðasel 16	143 m²	Z	H5, H2, H6	143 m²	0 m²
Flúðasel 18	142 m²	Z	H5, H2, H6	142 m²	0 m²
Flúðasel 2	147 m²	Z	H5, H2, H6, H4	147 m²	0 m²
Flúðasel 2-10	123 m²	Z	H5, H2, H4	123 m²	0 m²
Flúðasel 2-24	509 m²	AM	H5, H1	509 m²	0 m²
Flúðasel 20	142 m²	Z	H5, H2, H6	142 m²	0 m²
Flúðasel 22	141 m²	Z	H5, H2, H6	141 m²	0 m²
Flúðasel 24	142 m²	Z	H5, H2, H6	142 m²	0 m²
Flúðasel 28	34 m²	AB	H5, H4	34 m²	0 m²
Flúðasel 30	144 m²	Z	H5, H2, H6	144 m²	0 m²
Flúðasel 30-52	703 m²	AM	H5, H1	703 m²	0 m²
Flúðasel 32	143 m²	Z	H5, H2, H6	143 m²	0 m²
Flúðasel 34	142 m²	Z	H5, H2, H6	142 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 36	140 m²	Z	H5, H2, H6	140 m²	0 m²
Flúðasel 38	142 m²	Z	H5, H2, H6	142 m²	0 m²
Flúðasel 4	146 m²	Z	H5, H2, H6, H4	146 m²	0 m²
Flúðasel 40	740 m²	Y	H5, H2, H6	740 m²	0 m²
Flúðasel 42	766 m²	Y	H5, H2, H6	766 m²	0 m²
Flúðasel 44	149 m²	Z	H5, H2, H6	149 m²	0 m²
Flúðasel 46	149 m²	Z	H5, H2, H6	149 m²	0 m²
Flúðasel 48	155 m²	Z	H5, H2, H6	155 m²	0 m²
Flúðasel 50	155 m²	Z	H5, H2, H6	155 m²	0 m²
Flúðasel 52	155 m²	Z	H5, H2, H6	155 m²	0 m²
Flúðasel 6	146 m²	Z	H5, H2, H6, H4	146 m²	0 m²
Flúðasel 60	223 m²	Z	H5, H2, H6	223 m²	0 m²
Flúðasel 60-76	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Flúðasel 60-76, Seljabraut 16	823 m²	AM	H5, H1	823 m²	0 m²
Flúðasel 61	823 m²	Y	H5, H2, H6	823 m²	0 m²
Flúðasel 61-77	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 61-77	957 m²	AM	H5, H1	957 m²	0 m²
Flúðasel 62	221 m²	Z	H5, H2, H6	221 m²	0 m²
Flúðasel 63	823 m²	Y	H5, H2, H6	823 m²	0 m²
Flúðasel 64	223 m²	Z	H5, H2, H6	223 m²	0 m²
Flúðasel 65	805 m²	Y	H5, H2, H6	805 m²	0 m²
Flúðasel 66	223 m²	Z	H5, H2, H6	223 m²	0 m²
Flúðasel 67	805 m²	Y	H5, H2, H6	805 m²	0 m²
Flúðasel 68	223 m²	Z	H5, H2, H6	223 m²	0 m²
Flúðasel 69	200 m²	Z	H5, H2, H6	200 m²	0 m²
Flúðasel 70	896 m²	Y	H5, H2, H6	896 m²	0 m²
Flúðasel 71	200 m²	Z	H5, H2, H6	200 m²	0 m²
Flúðasel 72	846 m²	Y	H5, H2, H6	846 m²	0 m²
Flúðasel 73	230 m²	Z	H5, H2, H6	230 m²	0 m²
Flúðasel 74	834 m²	Y	H5, H2, H6	834 m²	0 m²
Flúðasel 75	194 m²	Z	H5, H2, H6	194 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 76	834 m²	Y	H5, H2, H6	834 m²	0 m²
Flúðasel 77	194 m²	Z	H5, H2, H6	194 m²	0 m²
Flúðasel 78	217 m²	Z	H5, H2, H6	217 m²	0 m²
Flúðasel 78-94	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Flúðasel 79	231 m²	Z	H5, H2, H6	231 m²	0 m²
Flúðasel 79-95	805 m²	AM	H5, H1	805 m²	0 m²
Flúðasel 79-95	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Flúðasel 8	146 m²	Z	H5, H2, H6, H4	146 m²	0 m²
Flúðasel 80	219 m²	Z	H5, H2, H6	219 m²	0 m²
Flúðasel 81	227 m²	Z	H5, H2, H6	227 m²	0 m²
Flúðasel 82	218 m²	Z	H5, H2, H6	218 m²	0 m²
Flúðasel 83	232 m²	Z	H5, H2, H6	232 m²	0 m²
Flúðasel 84	215 m²	Z	H5, H2, H6	215 m²	0 m²
Flúðasel 85	227 m²	Z	H5, H2, H6	227 m²	0 m²
Flúðasel 86	219 m²	Z	H5, H2, H6	219 m²	0 m²
Flúðasel 87	231 m²	Z	H5, H2, H6	231 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Flúðasel 88	872 m²	Y	H5, H2, H6	872 m²	0 m²
Flúðasel 89	977 m²	Y	H5, H2, H6	977 m²	0 m²
Flúðasel 90	871 m²	Y	H5, H2, H6	871 m²	0 m²
Flúðasel 91	977 m²	Y	H5, H2, H6	977 m²	0 m²
Flúðasel 92	875 m²	Y	H5, H2, H6	875 m²	0 m²
Flúðasel 93	778 m²	Y	H5, H2, H6	778 m²	0 m²
Flúðasel 94	875 m²	Y	H5, H2, H6	875 m²	0 m²
Flúðasel 95	778 m²	Y	H5, H2, H6	778 m²	0 m²
Fífusel 10	236 m²	Z	H5, H2	236 m²	0 m²
Fífusel 11	819 m²	Y	H5, H2	819 m²	0 m²
Fífusel 12	812 m²	Y	H5, H2	812 m²	0 m²
Fífusel 13	817 m²	Y	H5, H2	817 m²	0 m²
Fífusel 14	824 m²	Y	H5, H2	824 m²	0 m²
Fífusel 15	143 m²	Z	H5, H2	143 m²	0 m²
Fífusel 16	860 m²	Y	H5, H2	860 m²	0 m²
Fífusel 17	139 m²	Z	H5, H2	139 m²	0 m²
Fífusel 18	834 m²	Y	H5, H2	834 m²	0 m²
Fífusel 19	139 m²	Z	H5, H2	139 m²	0 m²
Fífusel 2	236 m²	Z	H5, H2	236 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 2-18	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Fífusel 20	216 m²	Z	H5, H2	216 m²	0 m²
Fífusel 20-36	754 m²	AM	H5, H1	754 m²	0 m²
Fífusel 21	139 m²	Z	H5, H2	139 m²	0 m²
Fífusel 22	217 m²	Z	H5, H2	217 m²	0 m²
Fífusel 23	143 m²	Z	H5, H2	143 m²	0 m²
Fífusel 24	217 m²	Z	H5, H2	217 m²	0 m²
Fífusel 25	200 m²	Z	H5, H2	200 m²	0 m²
Fífusel 25-41	656 m²	AM	H5, H1	656 m²	0 m²
Fífusel 25-41	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Fífusel 26	217 m²	Z	H5, H2	217 m²	0 m²
Fífusel 27	200 m²	Z	H5, H2	200 m²	0 m²
Fífusel 28	217 m²	Z	H5, H2	217 m²	0 m²
Fífusel 29	200 m²	Z	H5, H2	200 m²	0 m²
Fífusel 30	853 m²	Y	H5, H2	853 m²	0 m²
Fífusel 31	200 m²	Z	H5, H2	200 m²	0 m²
Fífusel 32	866 m²	Y	H5, H2	866 m²	0 m²
Fífusel 33	200 m²	Z	H5, H2	200 m²	0 m²
Fífusel 34	844 m²	Y	H5, H2	844 m²	0 m²
Fífusel 35	1055 m²	Y	H5, H2	1055 m²	0 m²
Fífusel 36	871 m²	Y	H5, H2	871 m²	0 m²
Fífusel 37	1071 m²	Y	H5, H2	1071 m²	0 m²
Fífusel 39	857 m²	Y	H5, H2	857 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fífusel 4	232 m²	Z	H5, H2	232 m²	0 m²
Fífusel 41	836 m²	Y	H5, H2	836 m²	0 m²
Fífusel 6	232 m²	Z	H5, H2	232 m²	0 m²
Fífusel 7	812 m²	Y	H5, H2	812 m²	0 m²
Fífusel 7, Seljabraut 62-84	629 m²	AM	H5, H1	629 m²	0 m²
Fífusel 7-23	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Fífusel 7-23	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Fífusel 7-23	573 m²	AM	H5, H1	573 m²	0 m²
Fífusel 8	232 m²	Z	H5, H2	232 m²	0 m²
Fífusel 9	812 m²	Y	H5, H2	812 m²	0 m²
Fífusel 9, 20-36	* 0 m²	AL	H5	0 m²	0 m²
Seljabraut 12	189 m²	Z	H5, H1	189 m²	0 m²
Seljabraut 12-34	732 m²	AM	H5, H1	732 m²	0 m²
Seljabraut 14	189 m²	Z	H5, H1	189 m²	0 m²
Seljabraut 16	189 m²	Z	H5, H1	189 m²	0 m²
Seljabraut 18	190 m²	Z	H5, H1	190 m²	0 m²
Seljabraut 20	189 m²	Z	H5, H1	189 m²	0 m²
Seljabraut 22	990 m²	Y	H5, H1	990 m²	0 m²
Seljabraut 24	959 m²	Y	H5, H1	959 m²	0 m²
Seljabraut 26	190 m²	Z	H5, H1	190 m²	0 m²
Seljabraut 28	190 m²	Z	H5, H1	190 m²	0 m²
Seljabraut 30	190 m²	Z	H5, H1	190 m²	0 m²
Seljabraut 32	190 m²	Z	H5, H1	190 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seljabraut 34	190 m²	Z	H5, H1	190 m²	0 m²
Seljabraut 36	956 m²	Y	H5, H1	956 m²	0 m²
Seljabraut 36-38	483 m²	AM	H5, H1	483 m²	0 m²
Seljabraut 38	956 m²	Y	H5, H1	956 m²	0 m²
Seljabraut 40	895 m²	Y	H5, H1	895 m²	0 m²
Seljabraut 40-52	487 m²	AM	H5, H1	487 m²	0 m²
Seljabraut 42	856 m²	Y	H5, H1	856 m²	0 m²
Seljabraut 44	188 m²	Z	H5, H1	188 m²	0 m²
Seljabraut 46	158 m²	Z	H5, H1	158 m²	0 m²
Seljabraut 48	188 m²	Z	H5, H1	188 m²	0 m²
Seljabraut 50	188 m²	Z	H5, H1	188 m²	0 m²
Seljabraut 52	197 m²	Z	H5, H1	197 m²	0 m²
Seljabraut 54	1278 m²	AB	H5, H3, H7	1158 m²	0
Seljabraut 62	237 m²	Z	H5, H2	237 m²	0 m²
Seljabraut 64	237 m²	Z	H5, H2	237 m²	0 m²
Seljabraut 66	237 m²	Z	H5, H2	237 m²	0 m²
Seljabraut 68	237 m²	Z	H5, H2	237 m²	0 m²
Seljabraut 70	237 m²	Z	H5, H2	237 m²	0 m²
Seljabraut 72	792 m²	Y	H5, H2	792 m²	0 m²
Seljabraut 74	757 m²	Y	H5, H2	757 m²	0 m²
Seljabraut 76	238 m²	Z	H5, H2	238 m²	0 m²
Seljabraut 78	238 m²	Z	H5, H2	238 m²	0 m²
Seljabraut 80	238 m²	Z	H5, H2	238 m²	0 m²
Seljabraut 82	238 m²	Z	H5, H2	238 m²	0 m²
Seljabraut 84	238 m²	Z	H5, H2	238 m²	0 m²

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Dalsel 9A

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Flúðasel 28

HÚSAGERÐIR

- Spennustöð á einni hæð.

Seljabraut 54

Annað

- Átta íbúðir hafa aðkomu frá Suðurhlið um svalagang, en tvær aðkomu frá norðurhlið um stigagang.
- Sorpgámur í sorpskýli við suðaustur lóðamörk.

HÚSAGERÐIR

- Tveggja hæða Verslunar/þjónustu og íbúðarhúsnæði.
- Verslunarhúsnæði 1h. og íbúðarhúsnæði 2h.

KVAÐIR

- Aflétt er kvöð sem kemur fram á mæliblaði að umferð um suðaustan hluta lóðarinnar sé takmörkuð við vöruaðkomu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalagangur og útitröppur mega fara út fyrir byggingarreit á suðaustur og norðaustur hliðum hússins, sem nemur 1,6m.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

- Bílastæðalóðir án byggingaheimilda

AM

Sameginlegar bílageymslur á Fálkahól

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

- Bílageymsla undir aðkomugarði

AU

Raðhús við Brekkusel, Bakkasel, Fjarðarsel og Fljótasel.

Hámarsstærð grunnflatar raðhúsa er 12mx8m	96	m²

Bílageymsla

- Bílageymslur innbyggðar í húsinu.

Annað

- Aðalinngangur er frá sameignargörðum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð ásamt kjallara og bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak, þakhalli skal vera 5° eða 20° og skal hver eining vera einn óbrotinn flötur í tilskylda stefnu.
- Gluggar eru heimilaðir á þakfleti.
- Kvistar eru óheimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

X

Raðhús við Brekkusel, Bakkasel, Fjarðarsel og Fljótasel.

Hámarsstærð grunnflatar raðhúsa er 12mx8m	96	m²

Bílageymsla

- Bílageymslur eru utan samstæðunnar og eru þær sambyggðar.

Annað

- Aðalinngangur er frá sameignargörðum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð ásamt kjallara.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla þak, þakhalli skal vera 5° eða 20° og skal hver eining vera einn óbrotinn flötur í tilskylda stefnu.
- Gluggar eru heimilaðir á þakfleti.
- Kvistar eru óheimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

Y

Fjölbýlishús við Flúðasel, Fífusel, Seljabraut, Engjasel og Dalsel.

Hámarsstærð grunnflatar fjölbýlishúsanna er 14mx32m	448	m²

Annað

- Tvær íbúðir eru heimilaðar á hverjum stigapalli og skulu þær hafa a.m.k. útsýni til tveggja gangstæðra átta.
- Í þriggja og hálfrar hæða fjölbýlishúsi fylgir efstu íbúðinni, allt þakrými yfir þeim.
- Í tveggja og hálfrar hæðar fjölbýlishúsum skulu vera litlar séríbúðir á efstu hæð.

SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

- Bílageymslur eru staðsettar undir aðkomugarði.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur og hálfri til þremur og hálfri hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal vera 5° eða 20°
- Skilyrði eru að innan hverrar lóðar skal vera sami þakhalli á fjölbýlishúsum og raðhúsum.
- Þökin skulu vera einn óbrotinn flötur í tilskilda stefnu.
- Einungis er heimilt að skerða þakflöt þannig að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð.
- Kvistar eru óheimilaðir.
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir skulu vera á hverri í búð, dýpt þeirra skal að lágmarki vera 2m og lágmarks stærð er 4m². Heimilt er að hleypa frambrún svala 50cm út fyrir byggingarlínu.

KJALLARI

- Kjallara skal nýta til sameinginlegra þarfa fyrir íbúana. Rými, sem kynni að myndast í kjallara fram yfir það, skulu íbúðir 1.hæðar hafa forkaupsrétt að.

Z Raðhús við Fífusel, Flúðasel, Seljabraut, Dalsel og Engjasel.

Hámarsstærð grunnflatar raðhúsanna er 12mx6,4m	76	m²
Hámarsstærð grunnflatar fimm raðhúsíbúða er 12mx32m	384	m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal vera 5° eða 20°.
- Þökin skulu vera einn óbrotinn flötur í eina tilskilda stefnu.
- Skilyrði eru að innan hverrar lóðar skal vera sami þakhalli á fjölbýlishúsum og raðhúsum.
- Einungis er heimilt að skerða þakflöt þannig að birta náist úr lóðréttum gluggum í íbúðir á efstu hæð.
- Kvistar eru óheimilaðir
- Óheimilt er að skerða lögun stafna húsanna.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð til tveimur og hálfum hæðum.

Flúðasel 2-10

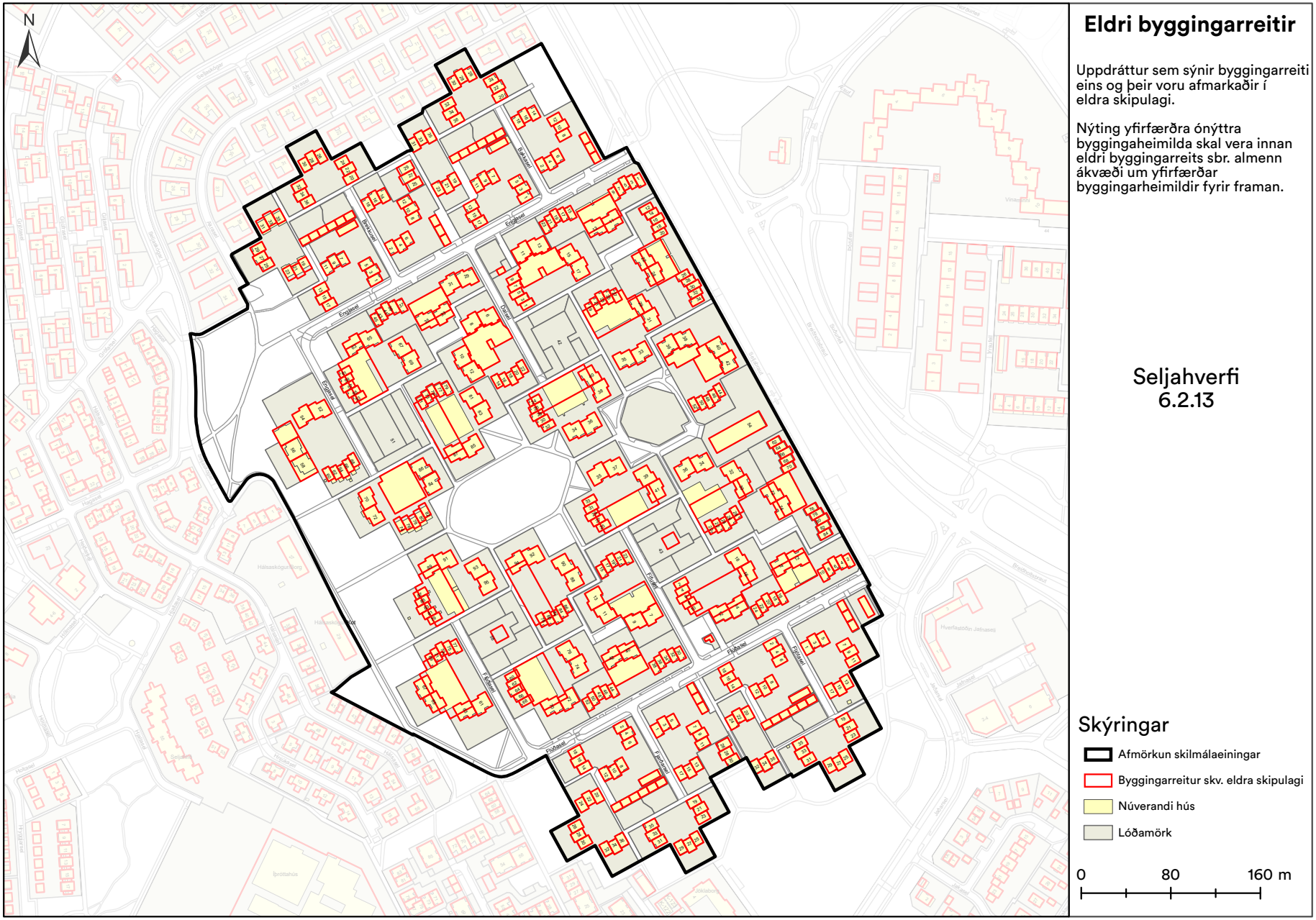
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílageymlur fyrir Flúðasel 2,4,6,8,10

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.13

H1	Fjölbýlishús og Raðhús á Fálkhól norðvesturhluti, Skipulagsuppdráttur	31. okt 1972
H2	Fjölbýlishús og Raðhús á Fálkhól suðausturhluti, Skipulagsuppdráttur	15. jan 1974
H3	Seljabraut 54, Skilmálar	18. mar 1974

H4	Flúðasel 2-10, Bílskúrar og staðsetning spennistöðvar	2. mar 1976
H5	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H6	Fálkhóll, Bílastæði, Fjölgun bílastæða	15. okt 1996
H7	Seljabraut 54, Breyting nýtingar lóðar	22. nóv 2005


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldri skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Seljahverfi
6.2.13
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
80
160 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar.

8. Nýbyggingar

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði, og telst fullbyggð.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða

hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að breyta stærð eða formi núverandi svala eða koma fyrir nýjum svölum á húsum innan einingarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að breyta þakformi á húsum innan einingar-innar.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Mikilvægt er að við viðhald einstakra húsa sé haft í huga að sérkennum byggðarinnar sé raskað sem minnst.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöðvar

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöðvar við Flúðasel 28 og Dalsel 9A.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Varðveislugildi húsa innan einingarinnar er því talið hátt.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.
- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

– Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

– Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

– Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

– Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

– Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

– Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

– Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

– Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úr-

gang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggðum rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

- Dreifistöðvar Veitna ohf. eru við Flúðasel 28 og Dalsel 9A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd í gulum flokki á húsaþyrpinguna í skilmálaeiningunni.
- Um er að ræða byggðareiningu með mjög áhugavert byggðarmynstur sem setur sterkan svip á Seljahverfi.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur.
- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

– Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Bakkasel	0	18	18
Bakkasel	0	18	18
Bakkasel 1-17	0	18	18
Bakkasel 2-18	0	18	18
Brekkusel	0	18	18
Brekkusel	0	18	18
Brekkusel 1-17	0	18	18
Brekkusel 2-18	0	18	18
Dalsel	0	6	6
Dalsel	0	8	8
Dalsel	0	14	14
Dalsel	0	14	14
Dalsel	0	13	13
Dalsel 42	0	22	22
Engjasel	0	14	14
Engjasel	0	14	14
Engjasel	0	14	14
Engjasel	0	14	14
Engjasel	0	13	13

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Engjasel 1-23	0	11	11
Engjasel 29-45	0	11	11
Engjasel 51	0	28	28
Engjasel 53-69	29	0	29
Engjasel 71-87	40	0	40
Fjarðarsel	0	9	9
Fjarðarsel	0	9	9
Fjarðarsel 1-17	0	18	18
Fjarðarsel 2-18	0	19	19
Fljótasel	0	9	9
Fljótasel	0	9	9
Fljótasel 1-17	0	18	18
Fljótasel 2-18	0	15	15
Flúðasel	0	26	26
Flúðasel	0	5	5
Flúðasel	0	22	22
Flúðasel	0	16	16
Flúðasel	0	16	16
Flúðasel 2-24	0	11	11

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Flúðasel 30-52	22	18	40
Flúðasel 58	0	26	26
Flúðasel 60-76	23	0	23
Flúðasel 78-94	0	29	29
Flúðasel 79-95	26	0	26
Fífusel	0	15	15
Fífusel	0	24	24
Fífusel	0	22	22
Fífusel	0	16	16

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Fífusel	0	22	22
Fífusel 20-36	29	0	29
Fífusel 43	0	22	22
Fífusel 7-23	26	0	26
Seljabraut 12-34	0	11	11
Seljabraut 36-52	0	17	17
Seljabraut 54	0	44	44
Seljabraut 62-84	22	11	33

– Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

– Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

– Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

– Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

– Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

– Sameiginlegar bílageymslur eru á öllum fjölbýlishúsalóðum við göturnar Seljabraut, Flúðasel, Fífusel, Engjasel og Dalsel að undanskildum lóðunum:

- *Fífusel 2–18*
- *Flúðasel 78–94*

- *Seljabraut 54*

  – Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

38. Hjólastæði

– Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

– Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

– Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

– Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

– Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.14

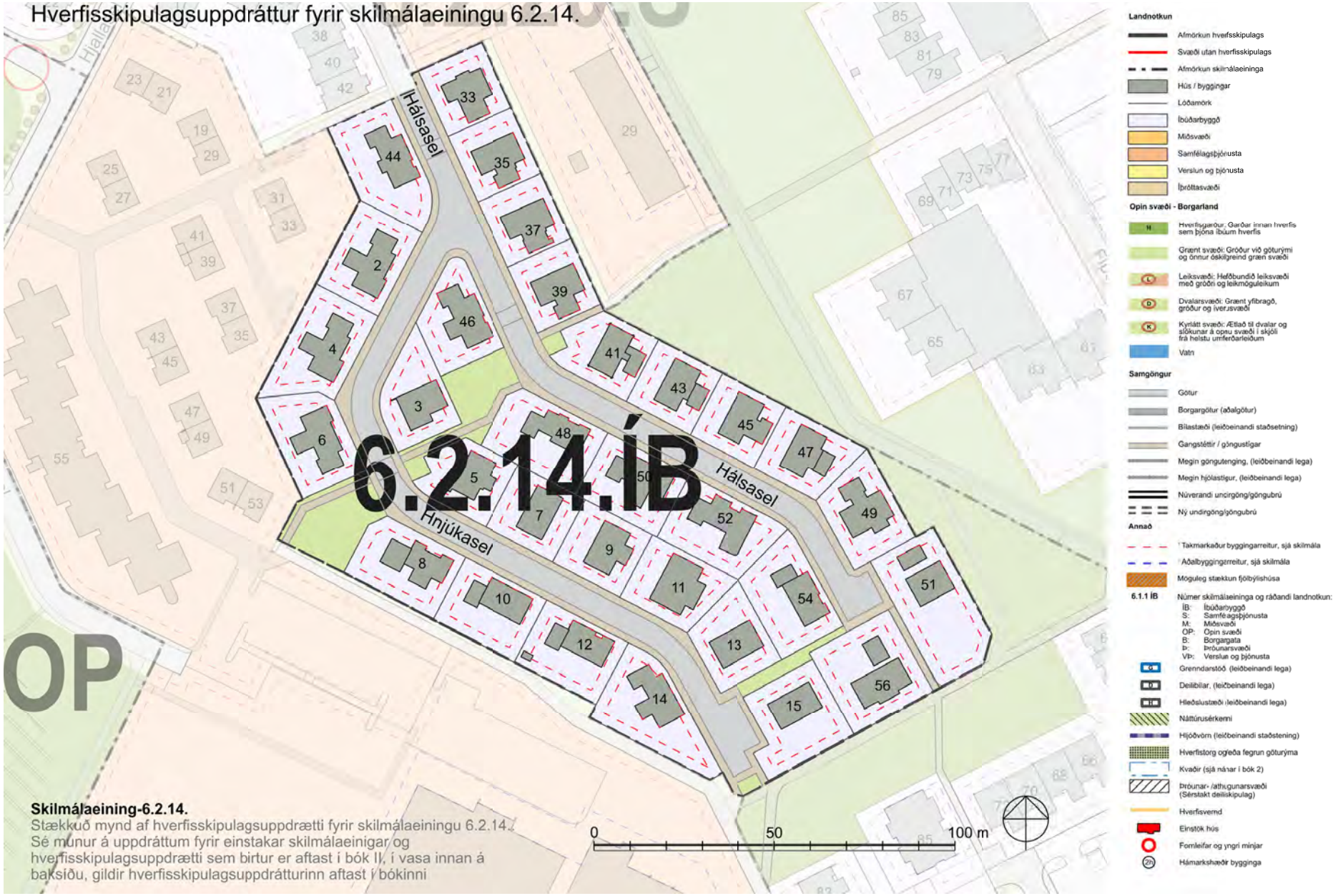
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.14 Hnjúkasel og Hálsasel 33–51 og 44–56

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	347
Helstu áherslur	347
Deiliskipulag fellt úr gildi	363





Skilmálaeining-6.2.14.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.14. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.14 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast af leikskólalóð og opnum svæðum til norðausturs, skólalóð Seljaskóla og byggð við Kambasel til suðurs og lóð hjúkrunarheimilisins Seljahlíðar til vesturs. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum við botnlangagöturnar Hálsa- og Hnjúkasel. Fjórar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna stækkunar á byggingarreitum og lóðarstækkunum.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

– Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

– Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

– Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishúsin eru 1–2 hæða með kjallara þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hjallasel 19	78 m²	E	H2	78 m²	0 m²
Hjallasel 21	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 23	78 m²	E	H2	78 m²	0 m²
Hjallasel 25	78 m²	E	H2	78 m²	0 m²
Hjallasel 27	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 29	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 31	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 33	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 35	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 37	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 39	76 m²	E	H2	76 m²	0 m²
Hjallasel 41	76 m²	E	H2	76 m²	0 m²
Hjallasel 43	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 45	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 47	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 49	80 m²	E	H2	80 m²	0 m²
Hjallasel 51	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 53	69 m²	E	H2	69 m²	0 m²
Hjallasel 55	5642 m²	AB	H2	5642 m²	0 m²
Hnjúkasel 10	250 m²	AA	H2, H1	319 m²	69 m²
Hnjúkasel 11	250 m²	AA	H2, H1	290 m²	40 m²
Hnjúkasel 12	250 m²	AA	H2, H1	265 m²	15 m²
Hnjúkasel 13	250 m²	AA	H2, H1	255 m²	5 m²
Hnjúkasel 14	250 m²	AA	H2, H1, H3	233 m²	0
Hnjúkasel 15	250 m²	AA	H2, H1	233 m²	0
Hnjúkasel 2	250 m²	AA	H2, H1	238 m²	0
Hnjúkasel 3	250 m²	AA	H2, H1	222 m²	0
Hnjúkasel 4	250 m²	AA	H2, H1	240 m²	0
Hnjúkasel 5	250 m²	AA	H2, H1	263 m²	13 m²
Hnjúkasel 6	250 m²	AA	H2, H1	281 m²	31 m²
Hnjúkasel 7	250 m²	AA	H2, H1	248 m²	0
Hnjúkasel 8	250 m²	AA	H2, H1	355 m²	105 m²
Hnjúkasel 9	335 m²	AA	H2, H1, H6	295 m²	0
Hálsasel 33	250 m²	AA	H2, H1	168 m²	0
Hálsasel 35	* 180 m²	AA	H2, H1	191 m²	11 m²
Hálsasel 37	250 m²	AA	H2, H1	182 m²	0
Hálsasel 39	250 m²	AA	H2, H1	189 m²	0
Hálsasel 41	250 m²	AA	H2, H1	261 m²	11 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 43	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**179 m²**	**0**
Hálsasel 44	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**345 m²**	**95 m²**
Hálsasel 45	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**210 m²**	**0**
Hálsasel 46	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**297 m²**	**47 m²**
Hálsasel 47	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**190 m²**	**0**
Hálsasel 48	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**317 m²**	**67 m²**
Hálsasel 49	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**236 m²**	**0**
Hálsasel 50	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**294 m²**	**44 m²**
Hálsasel 51	**250 m²**	**AA**	H2, H1, H4	**228 m²**	**0**
Hálsasel 52	**284 m²**	**AA**	H2, H1, H5	**260 m²**	**0**
Hálsasel 54	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**270 m²**	**20 m²**
Hálsasel 56	**250 m²**	**AA**	H2, H1	**338 m²**	**88 m²**

AA

Einbýlishús við Hálsasel og Hnjúkasel.

Hámarks byggingarmagn lóðar.	250	m²
Gólfflötur Íbúðarhúsnæðis að hámarki.	150	m²
Útbyggingar utan byggingarreits s.s. anddyri, blóma-glugga, stiga o.þ.h. að hámarki.	30	m²

- Grunnflötur rishæðar skal aldrei vera meiri en 50% af grunnfleti aðalhæðar.
- Mesta veghæð á langveggjum þakhæðar (ports) yfir plötu eru 80cm

Bílageymsla

- Bílageymslur skulu annað hvort tengjast húsinu eða kjallara hússins, ef landhalli gefur tilefni til.
- Bílageymsla skal vera einföld á þeim lóðum sem bílageymsla tengist húsi.
- Heimilt er að hafa tvöfaldar bílageymslur þar sem bílageymsla getur verið í kjallara.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegri rishæð ásamt bílageymslu.

Hnjúkasel 9

- Heimild er fyrir einnar hæðar viðbyggingu með flötu þaki og handriði vegna svala. Hæsti kóti fráaðalgólfi (0) ásamt handriði er 3.6m.
- Heimilt er að nota þak á viðbyggingu til útivistar.

Annað

- Svalir eru að hluta til utan byggingarreits. Tröppur eru einnig utan byggingarreits.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Heimild er fyrir tveimur bílastæðum.

Hálsasel 52

- Heimild er fyrir einnar hæðar viðbyggingu/glerskála suðaustanvert við húsið.

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Hjallasel 55

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum, hjúkrunarheimili.

E Parhús við Hjallasel

HÚSAGERÐIR

– Parhús á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.14

H1	Hálsasel-Hnjúkasel, Skipulagsuppdráttur	1. apr 1977
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Hnjúkasel 14, Stækkun lóðar	23. okt 1995
H4	Hálsasel 51, Stækkun lóðar	7. nóv 1995
H5	Hálsasel 52, Stækkun byggingarreits	15. nóv 2006
H6	Hnjúkasel 9, Stækkun byggingarreits	10. jan 2008



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Seljahverfi
6.2.14

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 25 50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hnjúkasel 10	495	250	0.51	40	6	0.6	296
T Hnjúkasel 11	465	250	0.54	40	6	0.64	296
T Hnjúkasel 12	495	250	0.51	40	6	0.6	296
T Hnjúkasel 13	432	250	0.58	40	6	0.69	296
T Hnjúkasel 14	633	250	0.39	40	6	0.47	296
T Hnjúkasel 15	571	250	0.44	40	6	0.52	296
T Hnjúkasel 2	510	250	0.49	40	6	0.58	296
T Hnjúkasel 3	444	250	0.56	40	6	0.67	296
T Hnjúkasel 4	579	250	0.43	40	6	0.51	296
T Hnjúkasel 5	413	250	0.61	40	6	0.72	296
T Hnjúkasel 6	532	250	0.47	40	6	0.56	296
T Hnjúkasel 7	408	250	0.61	40	6	0.73	296
T Hnjúkasel 8	536	250	0.47	40	6	0.55	296
T Hnjúkasel 9	408	335	0.82	40	6	0.93	381
T Hálsasel 33	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 35	388	* 180 m²	0.46	40	6	0.58	226
T Hálsasel 37	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 39	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 41	428	250	0.58	40	6	0.69	296
T Hálsasel 43	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 44	603	250	0.41	40	6	0.49	296
T Hálsasel 45	388	250	0.64	40	6	0.76	296
T Hálsasel 46	458	250	0.55	40	6	0.65	296
T Hálsasel 47	434	250	0.58	40	6	0.68	296
T Hálsasel 48	571	250	0.44	40	6	0.52	296
T Hálsasel 49	486	250	0.51	40	6	0.61	296
T Hálsasel 50	495	250	0.51	40	6	0.6	296
T Hálsasel 51	778	250	0.32	40	6	0.38	296
T Hálsasel 52	551	284	0.52	40	6	0.6	330
T Hálsasel 54	545	250	0.46	40	6	0.54	296
T Hálsasel 56	647	250	0.39	40	6	0.46	296

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hjallasel 19-55	**0**	**21**	**21**
Hnjúkasel 10	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 11	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 12	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 13	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 14	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 15	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 2	**0**	**3**	**3**
Hnjúkasel 3	**0**	**3**	**3**
Hnjúkasel 4	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 5	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 6	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 7	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 8	**0**	**2**	**2**
Hnjúkasel 9	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 33	**0**	**2**	**2**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hálsasel 35	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 37	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 39	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 41	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 43	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 44	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 45	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 46	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 47	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 48	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 49	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 50	**0**	**3**	**3**
Hálsasel 51	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 52	**0**	**3**	**3**
Hálsasel 54	**0**	**2**	**2**
Hálsasel 56	**0**	**2**	**2**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.15

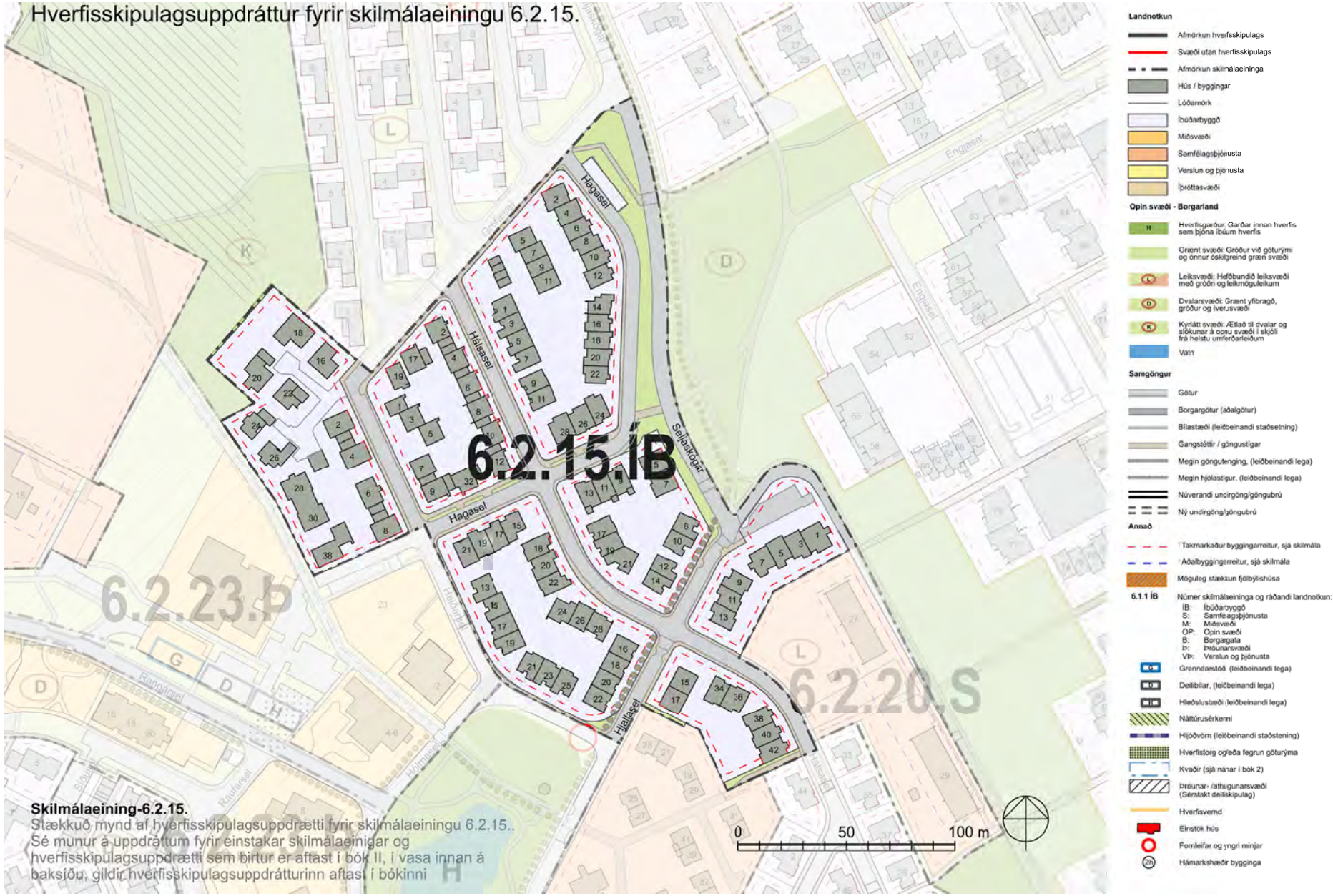
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.15 Grófar-, Hjalla-, Heiðar-, Hagasel og Hálsasel 1-21 og 2-42

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	371
Helstu áherslur	371
Deiliskipulag fellt úr gildi	387





Skilmálaeining-6.2.15.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.15..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.15 er eingöngu íbúðabyggð. Svæðið einkennist af þéttri byggð einbýlis-, keðju- og raðhúsa á 1–2 hæðum auk kjallara þar sem landhalli leyfir. Byggingar standa á stórum sameiginlegum lóðum og raðast meðfram þéttriðnu gatnaneti og mynda sameiginlega inngarða. Tilraunir voru gerðar af hálfu skipulagshöfunda með því að hafa íbúa með í ráðum við mótun skipulags tveggja reita við Heiðar- og Hálsasel. Þar er einbýlishúsum komið fyrir í þéttum þyrpingum með sameiginlegu leiksvæði á milli húsa auk þess sem hvert hús á sína einkalóð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

– Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

– Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

– Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Svæðið einkennist af þéttri byggð einbýlis-, keðju- og raðhúsa á 1–2 hæðum auk kjallara þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grófarsel 11	**141 m²**	**BD**	H3, H1	**141 m²**	**0 m²**
Grófarsel 16	**252 m²**	**AG**	H3, H2	**252 m²**	**0 m²**
Grófarsel 17	**205 m²**	**AH**	H3	**205 m²**	**0 m²**
Grófarsel 18	**329 m²**	**AG**	H3, H2	**329 m²**	**0 m²**
Grófarsel 19	**219 m²**	**AH**	H3	**219 m²**	**0 m²**
Grófarsel 20	**319 m²**	**AG**	H3, H2	**319 m²**	**0 m²**
Grófarsel 22	**227 m²**	**AG**	H3, H2	**227 m²**	**0 m²**
Grófarsel 24	**240 m²**	**AG**	H3, H2	**240 m²**	**0 m²**
Grófarsel 26	**256 m²**	**AG**	H3, H2	**256 m²**	**0 m²**
Grófarsel 28	**208 m²**	**AG**	H3, H2	**208 m²**	**0 m²**
Grófarsel 30	**204 m²**	**AG**	H3, H2	**204 m²**	**0 m²**
Grófarsel 5	**176 m²**	**BD**	H3, H1	**176 m²**	**0 m²**
Grófarsel 5-11	**84 m²**	**BD**	H3, H1	**84 m²**	**0 m²**
Grófarsel 7	**152 m²**	**BD**	H3, H1	**152 m²**	**0 m²**
Grófarsel 9	**152 m²**	**BD**	H3, H1	**152 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel 10	**147 m²**	**AD**	H3, H1	**147 m²**	**0 m²**
Hagasel 11	**186 m²**	**AD**	H3, H1	**186 m²**	**0 m²**
Hagasel 12	**147 m²**	**AD**	H3, H1	**147 m²**	**0 m²**
Hagasel 13	**184 m²**	**AD**	H3, H1	**184 m²**	**0 m²**
Hagasel 14	**176 m²**	**AD**	H3, H1	**176 m²**	**0 m²**
Hagasel 15	**152 m²**	**AD**	H3, H1	**152 m²**	**0 m²**
Hagasel 16	**184 m²**	**AD**	H3, H1	**184 m²**	**0 m²**
Hagasel 17	**152 m²**	**AD**	H3, H1	**152 m²**	**0 m²**
Hagasel 18	**184 m²**	**AD**	H3, H1	**184 m²**	**0 m²**
Hagasel 19	**152 m²**	**AD**	H3, H1	**152 m²**	**0 m²**
Hagasel 2	**161 m²**	**AD**	H3, H1	**161 m²**	**0 m²**
Hagasel 20	**185 m²**	**AD**	H3, H1	**185 m²**	**0 m²**
Hagasel 21	**153 m²**	**AD**	H3, H1	**153 m²**	**0 m²**
Hagasel 22	**176 m²**	**AD**	H3, H1	**176 m²**	**0 m²**
Hagasel 24	**261 m²**	**AD**	H3, H1	**261 m²**	**0 m²**
Hagasel 26	**232 m²**	**AD**	H3, H1	**232 m²**	**0 m²**
Hagasel 28	**263 m²**	**AD**	H3, H1	**263 m²**	**0 m²**
Hagasel 32	**182 m²**	**AH**	H3	**182 m²**	**0 m²**
Hagasel 38	**278 m²**	**AG**	H3, H2	**278 m²**	**0 m²**
Hagasel 4	**161 m²**	**AD**	H3, H1	**161 m²**	**0 m²**
Hagasel 5	**227 m²**	**AD**	H3, H1	**227 m²**	**0 m²**
Hagasel 6	**147 m²**	**AD**	H3, H1	**147 m²**	**0 m²**
Hagasel 7	**241 m²**	**AD**	H3, H1	**241 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel 8	147 m²	AD	H3, H1	147 m²	0 m²
Hagasel 9	184 m²	AD	H3, H1	184 m²	0 m²
Heiðarsel 1	216 m²	AH	H3	216 m²	0 m²
Heiðarsel 13	193 m²	AD	H3, H1	193 m²	0 m²
Heiðarsel 15	193 m²	AD	H3, H1	193 m²	0 m²
Heiðarsel 17	202 m²	AD	H3, H1	202 m²	0 m²
Heiðarsel 19	200 m²	AD	H3, H1	200 m²	0 m²
Heiðarsel 2	247 m²	AG	H3, H2	247 m²	0 m²
Heiðarsel 21	197 m²	AD	H3, H1	197 m²	0 m²
Heiðarsel 23	197 m²	AD	H3, H1	197 m²	0 m²
Heiðarsel 25	197 m²	AD	H3, H1	197 m²	0 m²
Heiðarsel 3	170 m²	AH	H3	170 m²	0 m²
Heiðarsel 4	191 m²	AG	H3, H2	191 m²	0 m²
Heiðarsel 5	170 m²	AH	H3	170 m²	0 m²
Heiðarsel 6	199 m²	AG	H3, H2	199 m²	0 m²
Heiðarsel 7	195 m²	AH	H3	195 m²	0 m²
Heiðarsel 8	194 m²	AG	H3, H2	194 m²	0 m²
Heiðarsel 9	206 m²	AH	H3	206 m²	0 m²
Hjallasel 1	298 m²	AD	H3, H1	298 m²	0 m²
Hjallasel 10	266 m²	AD	H3, H1	266 m²	0 m²
Hjallasel 11	182 m²	AD	H3, H1	182 m²	0 m²
Hjallasel 12	242 m²	AD	H3, H1	242 m²	0 m²
Hjallasel 13	184 m²	AD	H3, H1	184 m²	0 m²
Hjallasel 14	242 m²	AD	H3, H1	242 m²	0 m²
Hjallasel 15	213 m²	AD	H3, H1	213 m²	0 m²
Hjallasel 16	244 m²	AD	H3, H1	244 m²	0 m²
Hjallasel 17	213 m²	AD	H3, H1	213 m²	0 m²
Hjallasel 18	244 m²	AD	H3, H1	244 m²	0 m²
Hjallasel 20	244 m²	AD	H3, H1	244 m²	0 m²
Hjallasel 22	244 m²	AD	H3, H1	244 m²	0 m²
Hjallasel 3	256 m²	AD	H3, H1	256 m²	0 m²
Hjallasel 5	263 m²	AD	H3, H1	263 m²	0 m²
Hjallasel 7	238 m²	AD	H3, H1	238 m²	0 m²
Hjallasel 8	266 m²	AD	H3, H1	266 m²	0 m²
Hjallasel 9	184 m²	AD	H3, H1	184 m²	0 m²
Hálsasel 1	186 m²	AD	H3, H1	186 m²	0 m²
Hálsasel 10	192 m²	AH	H3	192 m²	0 m²
Hálsasel 11	176 m²	AD	H3, H1	176 m²	0 m²
Hálsasel 12	194 m²	AH	H3	194 m²	0 m²
Hálsasel 17	177 m²	AD	H3, H1	177 m²	0 m²
Hálsasel 18	184 m²	AD	H3, H1	184 m²	0 m²
Hálsasel 19	177 m²	AD	H3, H1	177 m²	0 m²
Hálsasel 2	194 m²	AH	H3	194 m²	0 m²
Hálsasel 20	220 m²	AD	H3, H1	220 m²	0 m²
Hálsasel 21	194 m²	AD	H3, H1	194 m²	0 m²
Hálsasel 22	182 m²	AD	H3, H1	182 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 24	**228 m²**	**AD**	H3, H1	**228 m²**	**0 m²**
Hálsasel 26	**186 m²**	**AD**	H3, H1	**186 m²**	**0 m²**
Hálsasel 28	**187 m²**	**AD**	H3, H1	**187 m²**	**0 m²**
Hálsasel 3	**186 m²**	**AD**	H3, H1	**186 m²**	**0 m²**
Hálsasel 34	**186 m²**	**AD**	H3, H1	**186 m²**	**0 m²**
Hálsasel 36	**199 m²**	**AD**	H3, H1	**199 m²**	**0 m²**
Hálsasel 38	**223 m²**	**AD**	H3, H1	**223 m²**	**0 m²**
Hálsasel 4	**183 m²**	**AH**	H3	**183 m²**	**0 m²**
Hálsasel 40	**227 m²**	**AD**	H3, H1	**227 m²**	**0 m²**
Hálsasel 42	**223 m²**	**AD**	H3, H1	**223 m²**	**0 m²**
Hálsasel 5	**186 m²**	**AD**	H3, H1	**186 m²**	**0 m²**
Hálsasel 6	**184 m²**	**AH**	H3	**184 m²**	**0 m²**
Hálsasel 7	**186 m²**	**AD**	H3, H1	**186 m²**	**0 m²**
Hálsasel 8	**191 m²**	**AH**	H3	**191 m²**	**0 m²**
Hálsasel 9	**176 m²**	**AD**	H3, H1	**176 m²**	**0 m²**

AD

Raðhús við Grófarsel, Hagasel, Heiðarsel, Hjallasel og Hálsasel.

Útbyggingar utan byggingarreits s.s. anddyri, blóma-glugga, stiga o.þ.h. að hámarki	30	m²

- Vegghæð húsa skal vera að hámarki 5.4m yfir leiðsögukóta á húsi og baklóð sbr. hæðarblað. minniháttar frávik eru leyfileg.

Bílageymsla

- Bílageymsla er innbyggð í húsi.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum með bílageymslu.

AG

Einbýlishús eða keðjuhús við Grófarsel, Hagasel og Heiðarsel.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlis-, eða keðjuhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

AH

Einbýlishús eða keðjuhús við Hálsasel, Heiðarsel, Hagasel og Grófarsel.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlis-, keðjuhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

BD

Raðhús við Grófarsel, Hagasel, Heiðarsel, Hjallasel og Hálsasel.

Útbyggingar utan byggingarreits s.s. anddyri, blóma-glugga, stiga o.þ.h. að hámarki	30	m²

- Vegghæð húsa skal vera að hámarki 5.4m yfir leiðsögukóta á húsi og baklóð sbr. hæðarblað. minniháttar frávik eru leyfileg.

Bílageymsla

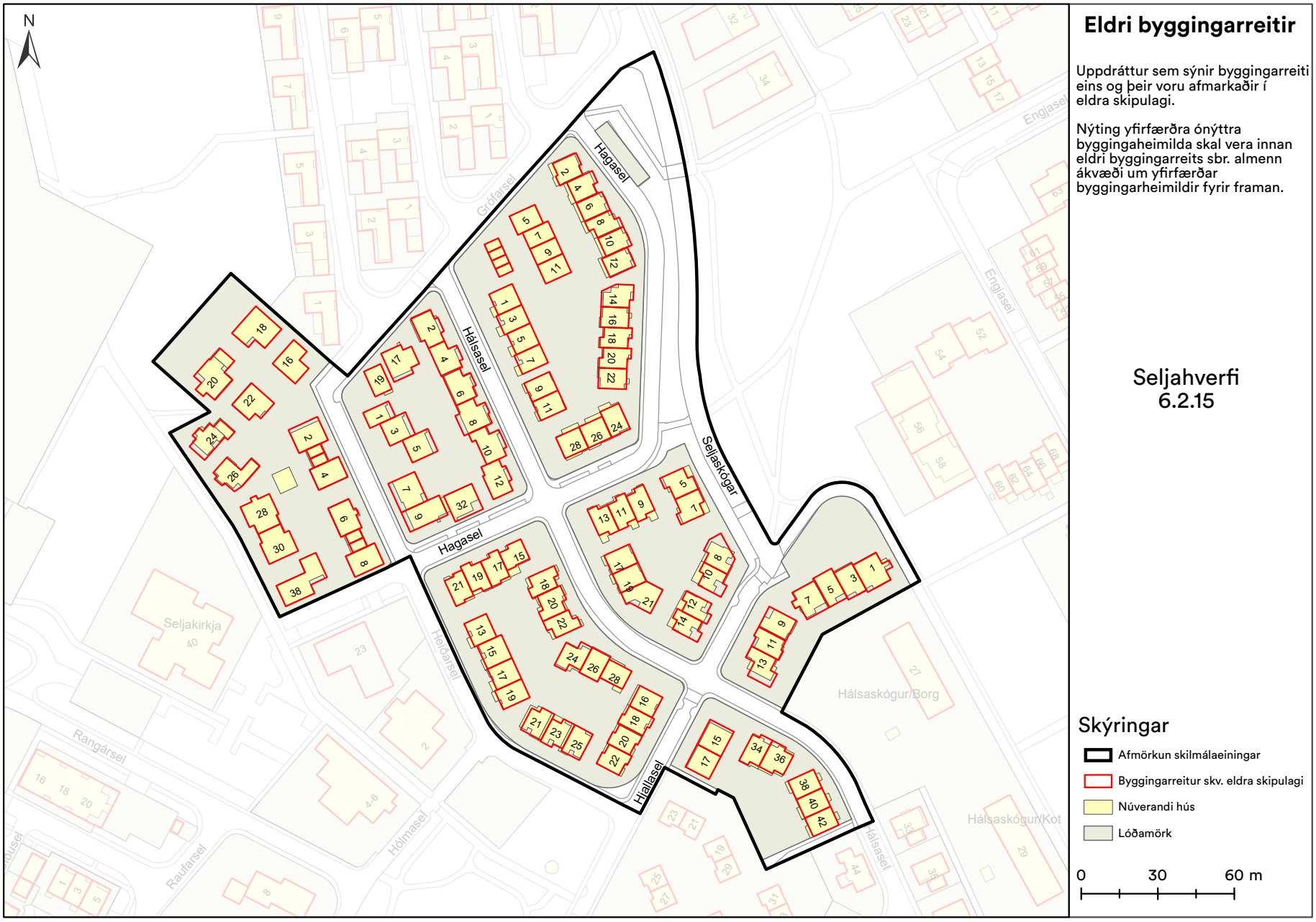
- Bílageymsla er staðsett í stakstæðri skúralengju.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum með bílageymslu í stakstæðri lengju.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.15

H1	Raðhús miðsvæði, Skipulagsuppdráttur	1. apr 1977
H2	Heidarsel, Skipulagsuppdráttur	3. nóv 1978
H3	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Seljahverfi
6.2.15

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 30 60 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Rað-, par- og einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll rað-, par- og einbýlishús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Grófarsel 16-30, 20A, 20B, Hagasel 38, Heiðarsel 2-8**	6242	3144	0.5	260	39	0.55	3443
T **Grófarsel 17-19, Hagasel 32, Heiðarsel 1-9, Hálsasel 2-12**	4002	2701	0.67	280	42	0.76	3023
T **Grófarsel 5-11, Hagasel 2-28, Hálsasel 1-11**	6519	4372	0.67	480	72	0.76	4924
T **Hagasel 15-21, Heiðarsel 13-25, Hjallasel 16-22, Hálsasel 18-28**	5601	4151	0.74	420	63	0.83	4634
T **Hagasel 5-13, Hjallasel 8-14, Hálsasel 17-21**	3514	2586	0.74	240	36	0.81	2862
T **Hjallasel 1-13**	2763	1605	0.58	140	21	0.64	1766
T **Hjallasel 15-17, Hálsasel 34-42**	2238	1484	0.66	140	21	0.74	1645

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

– Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

– Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

– Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

– Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

– Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

– Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

– Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

– Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

– Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
	0	3	3
Grófarsel 16-30, 20A, 20B, Hagasel 38, Heiðarsel 2-8	0	23	23
Grófarsel 17-19, Hagasel 32, Heiðarsel 1-9, Hálsasel 2-12	0	16	16
Grófarsel 5-11, Hagasel 2-28, Hálsasel 1-11	0	35	35

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Grófarsel bílastæði	0	11	11
Hagasel 15-21, Heiðarsel 13-25, Hjallasel 16-22, Hálsasel 18-28	0	35	35
Hagasel 5-13, Hjallasel 8-14, Hálsasel 17-21	0	21	21
Hjallasel 1-13	0	9	9
Hjallasel 15-17, Hálsasel 34-42	0	11	11

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.16

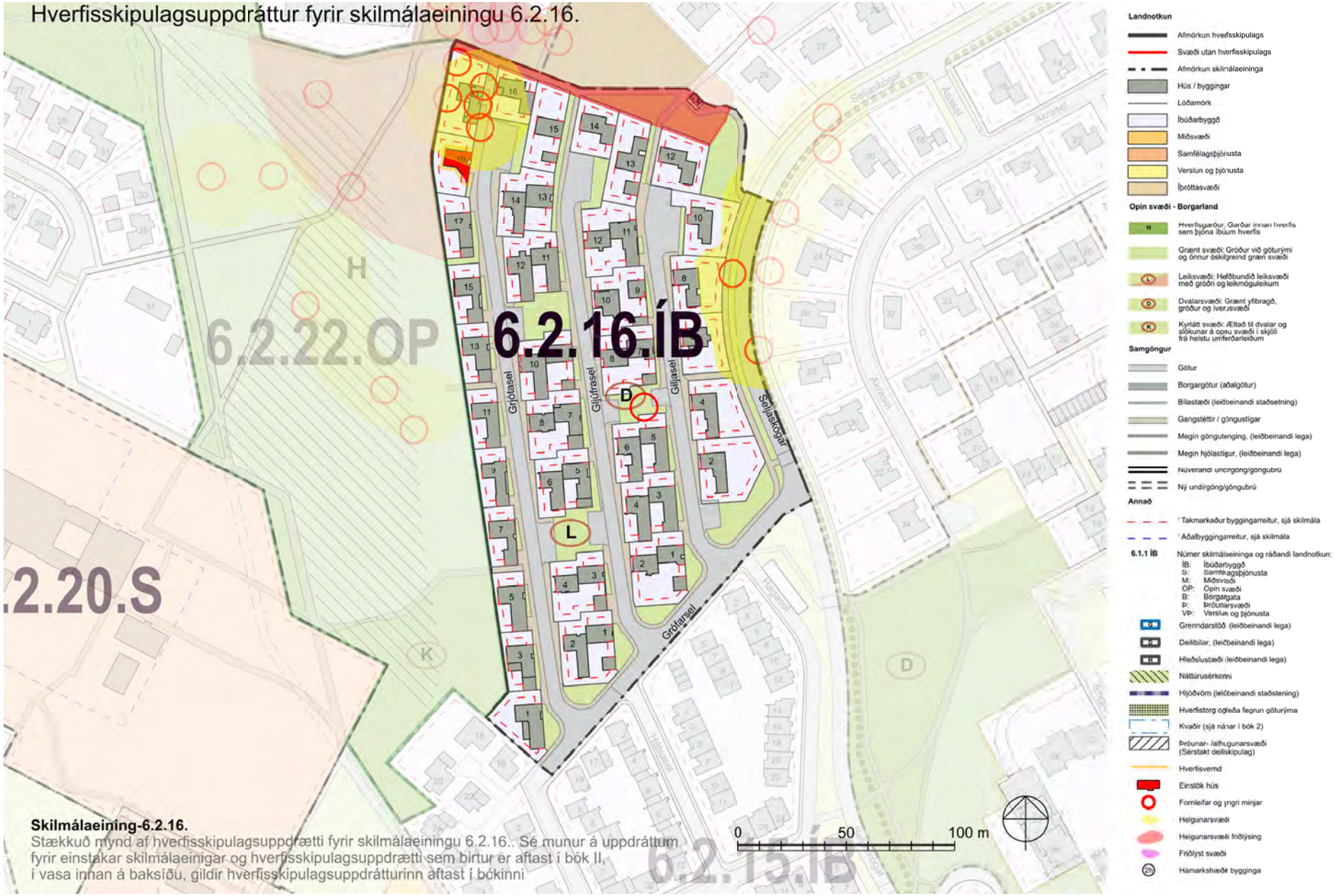
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.16 Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	393
Helstu áherslur	393
Deiliskipulag fellt úr gildi	410





Skilmálaeining-6.2.16.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.16.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.16 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin afmarkast að austan af Seljaskógum, að sunnan af Grófarseli, að vestan af opnu svæði, en að norðan af Alaskareitnum. Innan einingarinnar eru þrjár botnlangagötur, Grjóta-, Gljúfa- og Giljasel og er aðkoma að þeim frá Grófarseli í suðri. Byggðin einkennist af einbýlis- og parhúsum á 1–2 hæðum auk kjallara. Einungis hafa verið gerðar tvær breytingar á deiliskipulagi innan einingarinnar sem báðar varða heimildir til að byggja yfir svalir.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- *Gerð er grein fyrir fornleifum innan skilmálaeiningarinnar.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

– Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

– Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

– Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Byggðin einkennist af einbýlis- og keðjuhúsum á 1–2 hæðum auk kjallara.
- Við Giljasel 14 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Giljasel 1	306 m²	AC	H1, H2, H3	306 m²	0 m²
Giljasel 10	196 m²	AC	H1, H3	196 m²	0 m²
Giljasel 11	290 m²	AC	H1, H3	290 m²	0 m²
Giljasel 12	238 m²	AC	H1, H3	238 m²	0 m²
Giljasel 13	239 m²	AC	H1, H3	239 m²	0 m²
Giljasel 14	16 m²	AB	H1	16 m²	0 m²
Giljasel 2	232 m²	AC	H1, H3	232 m²	0 m²
Giljasel 3	248 m²	AC	H1, H3	248 m²	0 m²
Giljasel 4	254 m²	AC	H1, H3	254 m²	0 m²
Giljasel 5	248 m²	AC	H1, H3	248 m²	0 m²
Giljasel 6	265 m²	AC	H1, H2, H3	265 m²	0 m²
Giljasel 7	344 m²	AC	H1, H2, H3	344 m²	0 m²
Giljasel 8	212 m²	AC	H1, H3	212 m²	0 m²
Giljasel 9	325 m²	AC	H1, H2, H3	325 m²	0 m²
Gljúfrasel 1	335 m²	AC	H1, H2, H3	335 m²	0 m²
Gljúfrasel 10	305 m²	AC	H1, H2, H3	305 m²	0 m²
Gljúfrasel 11	343 m²	AC	H1, H3	343 m²	0 m²
Gljúfrasel 12	234 m²	AC	H1, H3	234 m²	0 m²
Gljúfrasel 13	241 m²	AC	H1, H3	241 m²	0 m²
Gljúfrasel 14	247 m²	AC	H1, H3	247 m²	0 m²
Gljúfrasel 15	187 m²	AC	H1, H3	187 m²	0 m²
Gljúfrasel 2	245 m²	AC	H1, H2, H3	245 m²	0 m²
Gljúfrasel 3	364 m²	AC	H1, H2, H3	364 m²	0 m²
Gljúfrasel 4	241 m²	AC	H1, H2, H3	241 m²	0 m²
Gljúfrasel 5	225 m²	AC	H1, H3	225 m²	0 m²
Gljúfrasel 6	315 m²	AC	H1, H2, H3	315 m²	0 m²
Gljúfrasel 7	307 m²	AC	H1, H3	307 m²	0 m²
Gljúfrasel 8	258 m²	AC	H1, H2, H3	258 m²	0 m²
Gljúfrasel 9	280 m²	AC	H1, H2, H3	280 m²	0 m²
Grjótasel 1	296 m²	AC	H1, H3	296 m²	0 m²
Grjótasel 10	320 m²	AC	H1, H2, H3	320 m²	0 m²
Grjótasel 11	354 m²	AC	H1, H3	354 m²	0 m²
Grjótasel 12	261 m²	AC	H1, H3	261 m²	0 m²
Grjótasel 13	359 m²	AC	H1, H3	359 m²	0 m²
Grjótasel 14	286 m²	AC	H1, H3	286 m²	0 m²
Grjótasel 15	322 m²	AC	H1, H3	322 m²	0 m²
Grjótasel 16	222 m²	AC	H1, H3	222 m²	0 m²
Grjótasel 17	328 m²	AC	H1, H2, H3	328 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Grjótasel 19	**252 m²**	**AC**	H1, H2, H3	**252 m²**	**0 m²**
Grjótasel 2	**272 m²**	**AC**	H1, H3	**272 m²**	**0 m²**
Grjótasel 21	**277 m²**	**AC**	H1, H3	**277 m²**	**0 m²**
Grjótasel 3	**303 m²**	**AC**	H1, H3	**303 m²**	**0 m²**
Grjótasel 4	**234 m²**	**AC**	H1, H2, H3	**234 m²**	**0 m²**
Grjótasel 5	**317 m²**	**AC**	H1, H3	**317 m²**	**0 m²**
Grjótasel 6	**210 m²**	**AC**	H1, H3	**210 m²**	**0 m²**
Grjótasel 7	**292 m²**	**AC**	H1, H2, H3	**292 m²**	**0 m²**
Grjótasel 8	**245 m²**	**AC**	H1, H3	**245 m²**	**0 m²**
Grjótasel 9	**326 m²**	**AC**	H1, H3	**326 m²**	**0 m²**

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Giljasel 14

HÚSAGERÐIR

- Spennustöð á einni hæð.

AC

Einbýlishús eða parhús við Giljasel, Gljúfrasel og Grjótasel.

Útbyggingar utan byggingarreits s.s. anddyri, blóma-glugga, stiga o.þ.h. að hámarki	30	m²
Hámarks stærð efstu hæðar aðalhúss 8mx8m	64	m²

- Hæð aðalhúss fram við götu má vera mest 5.4m.
- Hæð viðbyggingar fram við götu má mest vera 2.4m að viðbættu þaki. Miðað við leiðsögukóta, sjá leiðsöguteikningar
- Hæð viðbyggingar á mörkum einkaafnotalóðarhluta má mest vera 1.1m yfir grannlóð eða einkanotalóðarhluta.

Bílageymsla

- Ein til tvær bílageymslur.

Annað

- Gluggar eru hvorki leyfðir á þeirri hlið neðra húss á tvíbýlislóðum, sem liggja að einkanotalóðarhluta efra húss, né að viðbyggingu á mörkum grannlóðar.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Heimilt er að reisa gegnsæja glerbyggingu/sólstofu að fullu eða að hluta yfir svalir efstu hæðar.
- Á glerbyggingum skal vera einhalla þak með halla sem hallar frá austri til vesturs. Þakhalli ræðst af breidd byggingarinnar.
- Þak hennar skal vera gegnsætt.
- Hæðarmun á þaki húss og þaki glerbyggingar skal miða við 1m.
- Vegghæð glerbyggingar skal vera að hámarki 2.0m að framanverðu/vest-anverðu. sbr. skýringarmyndir.
- Ef ekki er byggt að fullu yfir svalir þarf að staðsetja sólstofu þannig að tryggðar séu rúmgóðar svalir, a.m.k. þriggja metra breiðar, norðan eða sunnanmegin við hana.
- Annar gafl glerbyggingar skal reistur í fleti við gafl aðalhúss, þó aðeins inndreginn (sbr. skýringarmynd 2).
- Glerbygging skal vera inndreginn um lágmark 1,20m frá vesturhlið húsa (sbr.skýringarmynd 1).

– Skýringarmynd sýnir viðmiðunarlínur, mögulega staðsetningu og hámarkshæð bygginga.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús eða parhús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

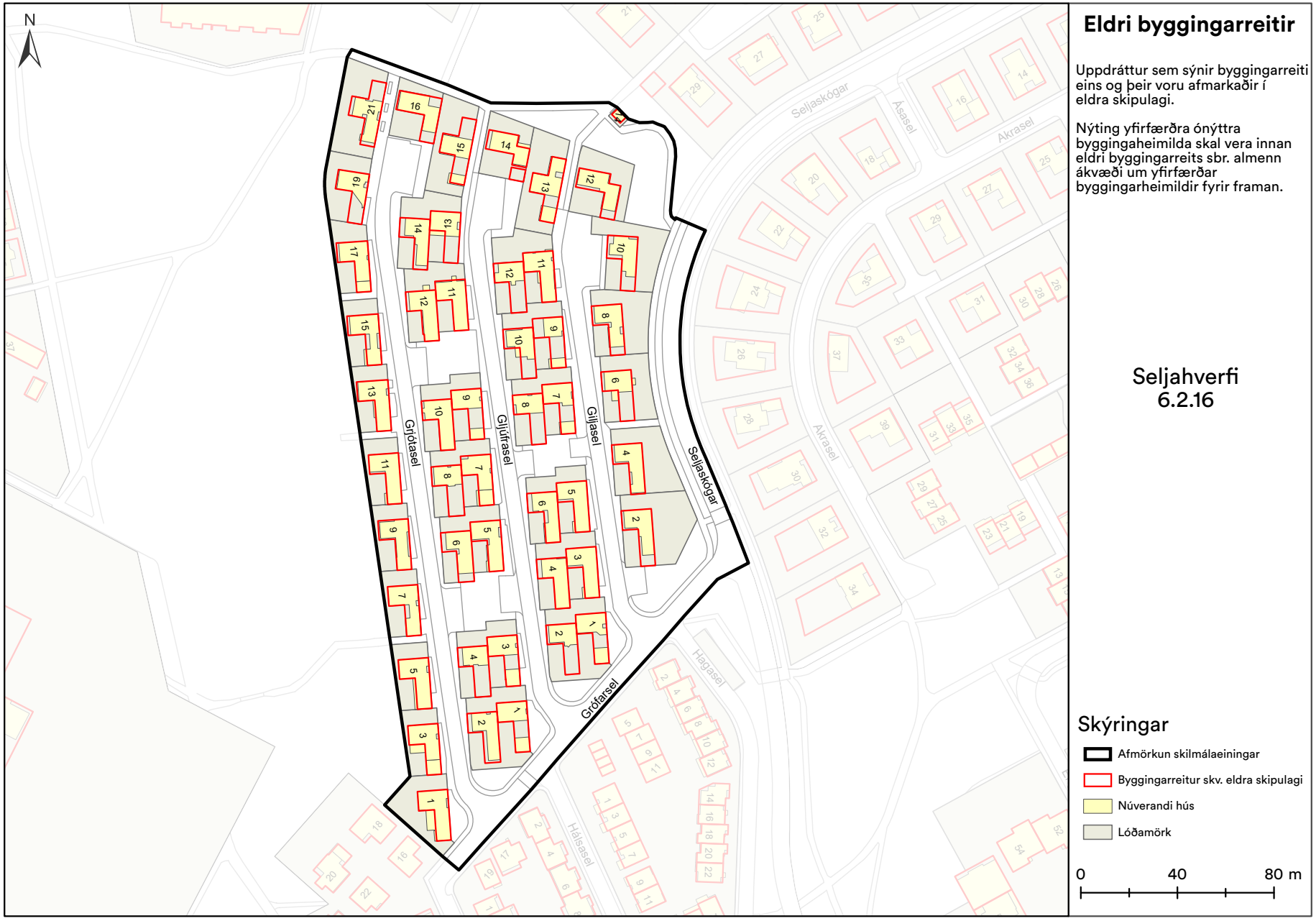
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Einhalla þak með 15° hámarkshalla.

– Þak skal halla frá götu eða að götu, þó þannig að aldrei myndist mænisþak, hvorki á einstökum húsum né húsasamstæðum. Skal þetta ákvæði einnig gilda um viðbyggingar.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.16

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Giljasel 1,6,7,og 9. Gljúfrasel 1,2,3,4,6,8,9,10 og Grjótasel 4,7,10,17,19, Breyting vegna sólstofu/glerbyggingar	28. feb 2001
H3	Gilja- Gljúfra og Grjótasel, Breyting vegna sólstofu/glerbyggingar	27. jan 2012


N
Grjótasel
Gljúfrasel
Gilasel
Seljaskógar
Grófarsel
Hálsasel
Hagasel
Ásasel
Akrasel
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Seljahverfi
6.2.16
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
40
80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Grjótasel 19, 21.*
- *Gljúfrasel 15.*
- *Giljasel 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13.*

Keðjuhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll keðjuhús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	– Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Giljasel 1, Gljúfrasel 2	789	551	0.7	40	6	0.76	597
T Giljasel 10	667	196	0.29	40	6	0.36	242
T Giljasel 11, Gljúfrasel 12	767	524	0.68	40	6	0.74	570
T Giljasel 12	602	238	0.4	40	6	0.47	284
T Giljasel 13	643	239	0.37	40	6	0.44	285
T Giljasel 2	815	232	0.28	40	6	0.34	278
T Giljasel 4	671	254	0.38	40	6	0.45	300
T Giljasel 6	565	265	0.47	40	6	0.55	311
T Giljasel 7, Gljúfrasel 8	692	602	0.87	40	6	0.94	648
T Giljasel 8	623	212	0.34	40	6	0.41	258
T Gljúfrasel 1, Grjótasel 2	791	607	0.77	40	6	0.83	653
T Gljúfrasel 11, Grjótasel 12	734	604	0.82	40	6	0.89	650
T Gljúfrasel 14	465	247	0.53	40	6	0.63	293
T Gljúfrasel 15	615	187	0.3	40	6	0.38	233
T Gljúfrasel 3, Grjótasel 4	685	598	0.87	40	6	0.94	644
T Gljúfrasel 5, Grjótasel 6	692	435	0.63	40	6	0.7	481
T Gljúfrasel 7, Grjótasel 8	692	552	0.8	40	6	0.86	598
T Gljúfrasel 9, Grjótasel 10	685	600	0.88	40	6	0.94	646
T Grjótasel 1	571	296	0.52	40	6	0.6	342
T Grjótasel 11	387	354	0.91	40	6	1.03	400
T Grjótasel 13	387	359	0.93	40	6	1.05	405
T Grjótasel 15	387	322	0.83	40	6	0.95	368
T Grjótasel 16	432	222	0.51	40	6	0.62	268
T Grjótasel 17	414	328	0.79	40	6	0.9	374
T Grjótasel 19	471	252	0.54	40	6	0.63	298
T Grjótasel 21	680	277	0.41	40	6	0.48	323
T Grjótasel 3	387	303	0.78	40	6	0.9	349
T Grjótasel 5	387	317	0.82	40	6	0.94	363
T Grjótasel 7	387	292	0.75	40	6	0.87	338

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Grjótasel 9	387	326	0.84	40	6	0.96	372
T Kögursel 15	340	216	0.64	20	3	0.7	239

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.
- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða

hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Giljasel 14.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum.

Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

– Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

– Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

– Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

– Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

– Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

– Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

– Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Giljasel 14.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

Grjótasel 19

- Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- Reist 1978. Hönnuður Jes Einar Þorsteinsson arkitekt. Húsið er hannað sem íbúðarhús og vinnustofa höfundarins, Jes Einars Þorsteinssonar, og ber sterk höfundareinkenni hans. Einkennandi fyrir húsið er sérstætt samspil forms og efnis, en því hefur verið líkt við fagurlega mótaðan skúlptúr úr steypu, þar sem eiginleikar efnisins eru nýttir í ýmsum útfærslum og litur og áferð ópússaðrar steypu fær að njóta sín utan sem innan dyra. Grunnmynd hússins og innra skipulag er óvenjulegt með fjölbreyttum formum

og rýmum sem spila saman á einstakan hátt. Um er að ræða hús sem hefur hátt byggingarlistarlegt gildi, sérstætt og einstætt hús sem er gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Giljasel 1, Gljúfrasel 2	0	4	4
Giljasel 10	0	2	2
Giljasel 11, Gljúfrasel 12	0	4	4
Giljasel 12	0	2	2
Giljasel 13	0	2	2
Giljasel 2	0	2	2
Giljasel 3, Gljúfrasel 4	0	4	4
Giljasel 4	0	2	2
Giljasel 5, Gljúfrasel 6	0	4	4
Giljasel 6	0	2	2
Giljasel 7, Gljúfrasel 8	0	4	4
Giljasel 8	0	2	2
Giljasel 9, Gljúfrasel 10	0	4	4

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Gljúfrasel 1, Grjótasel 2	0	4	4
Gljúfrasel 11, Grjótasel 12	0	4	4
Gljúfrasel 13, Grjótasel 14	2	4	6
Gljúfrasel 14	0	2	2
Gljúfrasel 15	2	2	4
Gljúfrasel 3, Grjótasel 4	0	4	4
Gljúfrasel 5, Grjótasel 6	0	4	4
Gljúfrasel 7, Grjótasel 8	0	4	4
Gljúfrasel 9, Grjótasel 10	0	4	4
Grjótasel 1	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Grjótasel 11	0	2	2
Grjótasel 13	0	2	2
Grjótasel 15	0	2	2
Grjótasel 16	0	2	2
Grjótasel 17	0	2	2
Grjótasel 19	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Grjótasel 21	0	2	2
Grjótasel 3	0	2	2
Grjótasel 5	0	2	2
Grjótasel 7	0	2	2
Grjótasel 9	0	2	2

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.17

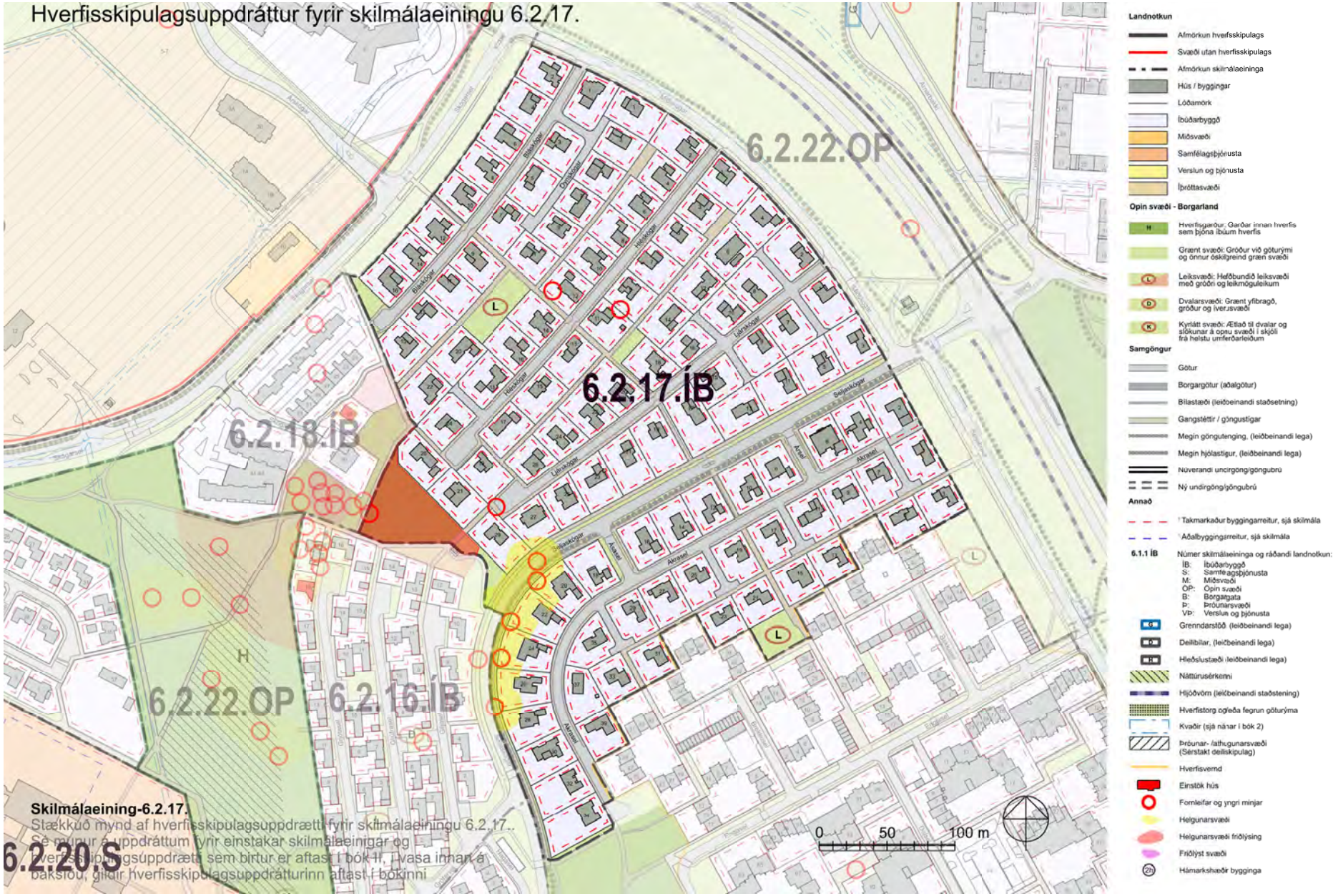
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	417
Helstu áherslur	417
Deiliskipulag fellt úr gildi	438




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.2.17.
6.2.17.ÍB
6.2.18.ÍB
6.2.22.OP
6.2.16.ÍB
6.2.20.S
H
L
Skilmálaeining-6.2.17.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.17..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og
hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á
bakslóu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús / byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
VÞ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúrusérkenni
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfistorg og leiða fegrun göturýma
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Helgunarsvæði
Helgunarsvæði friðlýsing
Friðlýst svæði
Hámarkshæðir bygginga

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.17 er eingöngu íbúðabyggð. Innan einingarinnar eru botnlangagöturnar Ljárskógar, Hléskógar, Dynskógar og Bláskógar sem eru einu íbúðagöturnar í Seljahverfi sem ekki eru kenndar við sel. Auk þess er gatan Akrasel innan einingarinnar. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á einni hæð auk kjallara/jarðhæðar. Gerðar hafa verið fjórar breytingar á deiliskipulagi innan einingarinnar sem varða breytingar og stækkun á byggingarreitum og heimild til að útbúa aukaíbúð.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulags-skilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

– Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

– Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

– Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni til einni og hálfri hæð. Bílskúr annaðhvort samtengdur aðalhúsi eða stakur. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Akrasel 1	**247 m²**	**AE**	H1	**247 m²**	**0 m²**
Akrasel 10	**174 m²**	**AE**	H1	**174 m²**	**0 m²**
Akrasel 11	**264 m²**	**AE**	H1	**264 m²**	**0 m²**
Akrasel 12	**192 m²**	**AE**	H1	**192 m²**	**0 m²**
Akrasel 13	**274 m²**	**AE**	H1	**274 m²**	**0 m²**
Akrasel 14	**259 m²**	**AE**	H1	**259 m²**	**0 m²**
Akrasel 15	**253 m²**	**AE**	H1	**253 m²**	**0 m²**
Akrasel 16	**273 m²**	**AE**	H1	**273 m²**	**0 m²**
Akrasel 17	**280 m²**	**AE**	H1	**280 m²**	**0 m²**
Akrasel 18	**198 m²**	**AE**	H1	**198 m²**	**0 m²**
Akrasel 19	**250 m²**	**AE**	H1	**250 m²**	**0 m²**
Akrasel 2	**246 m²**	**AE**	H1	**246 m²**	**0 m²**
Akrasel 20	**332 m²**	**AE**	H1	**332 m²**	**0 m²**
Akrasel 21	**223 m²**	**AE**	H1	**223 m²**	**0 m²**
Akrasel 22	**308 m²**	**AE**	H1	**308 m²**	**0 m²**
Akrasel 23	**271 m²**	**AE**	H1	**271 m²**	**0 m²**
Akrasel 24	**287 m²**	**AE**	H1	**287 m²**	**0 m²**
Akrasel 25	**236 m²**	**AE**	H1	**236 m²**	**0 m²**
Akrasel 26	**287 m²**	**AE**	H1	**287 m²**	**0 m²**
Akrasel 27	**275 m²**	**AE**	H1	**275 m²**	**0 m²**
Akrasel 28	**271 m²**	**AE**	H1	**271 m²**	**0 m²**
Akrasel 29	**247 m²**	**AE**	H1	**247 m²**	**0 m²**
Akrasel 3	**446 m²**	**AE**	H1, H3	**446 m²**	**0 m²**
Akrasel 30	**362 m²**	**AE**	H1	**362 m²**	**0 m²**
Akrasel 31	**242 m²**	**AE**	H1	**242 m²**	**0 m²**
Akrasel 32	**320 m²**	**AE**	H1	**320 m²**	**0 m²**
Akrasel 33	**285 m²**	**AE**	H1	**285 m²**	**0 m²**
Akrasel 34	**361 m²**	**AE**	H1	**361 m²**	**0 m²**
Akrasel 35	**293 m²**	**AE**	H1	**293 m²**	**0 m²**
Akrasel 37	**216 m²**	**AE**	H1	**216 m²**	**0 m²**
Akrasel 39	**316 m²**	**AE**	H1	**316 m²**	**0 m²**
Akrasel 4	**241 m²**	**AE**	H1	**241 m²**	**0 m²**
Akrasel 5	**217 m²**	**AE**	H1	**217 m²**	**0 m²**
Akrasel 6	**414 m²**	**AE**	H1	**414 m²**	**0 m²**
Akrasel 7	**265 m²**	**AE**	H1	**265 m²**	**0 m²**
Akrasel 8	**316 m²**	**AE**	H1, H5, H6	**316 m²**	**0 m²**
Akrasel 9	**243 m²**	**AE**	H1	**243 m²**	**0 m²**
Bláskógar 1	**404 m²**	**AE**	H1	**404 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bláskógar 10	370 m²	AE	H1	370 m²	0 m²
Bláskógar 11	220 m²	AE	H1	220 m²	0 m²
Bláskógar 12	289 m²	AE	H1	289 m²	0 m²
Bláskógar 13	205 m²	AE	H1	205 m²	0 m²
Bláskógar 14	375 m²	AE	H1, H4	370 m²	0
Bláskógar 15	335 m²	AE	H1	335 m²	0 m²
Bláskógar 16	348 m²	AE	H1	348 m²	0 m²
Bláskógar 2	260 m²	AE	H1	260 m²	0 m²
Bláskógar 3	214 m²	AE	H1	214 m²	0 m²
Bláskógar 4	277 m²	AE	H1	277 m²	0 m²
Bláskógar 5	273 m²	AE	H1	273 m²	0 m²
Bláskógar 6	244 m²	AE	H1	244 m²	0 m²
Bláskógar 7	201 m²	AE	H1	201 m²	0 m²
Bláskógar 8	234 m²	AE	H1	234 m²	0 m²
Bláskógar 9	289 m²	AE	H1	289 m²	0 m²
Dynskógar 1	227 m²	AE	H1	227 m²	0 m²
Dynskógar 11	237 m²	AE	H1	237 m²	0 m²
Dynskógar 3	240 m²	AE	H1	240 m²	0 m²
Dynskógar 5	340 m²	AE	H1	340 m²	0 m²
Dynskógar 7	264 m²	AE	H1, H2	264 m²	0 m²
Dynskógar 9	240 m²	AE	H1	240 m²	0 m²
Hléskógar 1	264 m²	AE	H1	264 m²	0 m²
Hléskógar 10	366 m²	AE	H1	366 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hléskógar 11	300 m²	AE	H1	300 m²	0 m²
Hléskógar 12	233 m²	AE	H1	233 m²	0 m²
Hléskógar 13	198 m²	AE	H1	198 m²	0 m²
Hléskógar 14	459 m²	AE	H1	459 m²	0 m²
Hléskógar 15	284 m²	AE	H1	284 m²	0 m²
Hléskógar 16	275 m²	AE	H1	275 m²	0 m²
Hléskógar 17	276 m²	AE	H1	276 m²	0 m²
Hléskógar 18	230 m²	AE	H1	230 m²	0 m²
Hléskógar 19	211 m²	AE	H1	211 m²	0 m²
Hléskógar 2	248 m²	AE	H1	248 m²	0 m²
Hléskógar 20	275 m²	AE	H1	275 m²	0 m²
Hléskógar 21	266 m²	AE	H1	266 m²	0 m²
Hléskógar 22	277 m²	AE	H1	277 m²	0 m²
Hléskógar 24	306 m²	AE	H1	306 m²	0 m²
Hléskógar 26	279 m²	AE	H1	279 m²	0 m²
Hléskógar 3	349 m²	AE	H1	349 m²	0 m²
Hléskógar 4	262 m²	AE	H1	262 m²	0 m²
Hléskógar 5	267 m²	AE	H1	267 m²	0 m²
Hléskógar 6	163 m²	AE	H1	163 m²	0 m²
Hléskógar 7	277 m²	AE	H1	277 m²	0 m²
Hléskógar 8	267 m²	AE	H1	267 m²	0 m²
Hléskógar 9	303 m²	AE	H1	303 m²	0 m²
Ljárskógar 1	295 m²	AE	H1	295 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ljárskógar 10	269 m²	AE	H1	269 m²	0 m²
Ljárskógar 11	234 m²	AE	H1	234 m²	0 m²
Ljárskógar 12	258 m²	AE	H1	258 m²	0 m²
Ljárskógar 13	247 m²	AE	H1	247 m²	0 m²
Ljárskógar 14	305 m²	AE	H1	305 m²	0 m²
Ljárskógar 15	235 m²	AE	H1	235 m²	0 m²
Ljárskógar 16	287 m²	AE	H1	287 m²	0 m²
Ljárskógar 17	218 m²	AE	H1	218 m²	0 m²
Ljárskógar 18	276 m²	AE	H1	276 m²	0 m²
Ljárskógar 19	249 m²	AE	H1	249 m²	0 m²
Ljárskógar 2	283 m²	AE	H1	283 m²	0 m²
Ljárskógar 20	296 m²	AE	H1	296 m²	0 m²
Ljárskógar 21	230 m²	AE	H1	230 m²	0 m²
Ljárskógar 22	262 m²	AE	H1	262 m²	0 m²
Ljárskógar 23	264 m²	AE	H1	264 m²	0 m²
Ljárskógar 24	255 m²	AE	H1	255 m²	0 m²
Ljárskógar 25	297 m²	AE	H1	297 m²	0 m²
Ljárskógar 26	268 m²	AE	H1	268 m²	0 m²
Ljárskógar 27	266 m²	AE	H1	266 m²	0 m²
Ljárskógar 29	214 m²	AE	H1, H7	214 m²	0 m²
Ljárskógar 3	211 m²	AE	H1	211 m²	0 m²
Ljárskógar 4	270 m²	AE	H1	270 m²	0 m²
Ljárskógar 5	211 m²	AE	H1	211 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Ljárskógar 6	420 m²	AE	H1	420 m²	0 m²
Ljárskógar 7	234 m²	AE	H1	234 m²	0 m²
Ljárskógar 8	256 m²	AE	H1	256 m²	0 m²
Ljárskógar 9	195 m²	AE	H1	195 m²	0 m²

AE

Einbýlishús við Akrasel, Bláskóga, Dynskóga, Hléskóga og Ljárskóga.

Bílageymsla

- Bílageymslu skal staðsetja í tengslum við húsið, í húsinu eða sambyggða húsinu.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/jarðhæð ásamt bílageymslu.

Akrasel 3

- Byggingarreit hússins var breytt í deiliskipulagsbreytingu en stærð reitsins hélst óbreytt.

Akrasel 8

- Heimild er fyrir tveimur hæðum, ekki er um að ræða aukið byggingarmagn heldur einungis heimilt að taka í notkun, þegar byggt sökkulrými þannig að neðri hæð hússins verði sömu stærðar og sú efri.
- Heimild er fyrir tveimur íbúðum í húsinu.

Bláskógar 12

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Kvöð um bílastæði. Bláskógar 12-14 hafa afnotarétt og viðhaldsskyldu á gestabílastæði að Bláskógum 9-11

Bláskógar 14

- Heimild er fyrir aukaíbúð á fyrstu hæð hússins.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Kvöð um bílastæði, Bláskógar 12-14 hafa afnotarétt og viðhaldsskyldu á gestabílastæði að Bláskógum 9-11.

Dynskógar 7

- Eldri byggingarreitur var stækkaður samkvæmt deiliskipulagsbreytingu og sólstofa/viðbygging heimiluð.

Ljárskógar 29

Bílageymsla

- Tvöföld sérstæð bílgeymsla til viðbótar við heimilaða fermetra.

Byggingarreitur bílgeymslu 7m x 8m	56	m²
Bílageymsla, hámarks rúmtak	168	m³

- Hámarkshæð bílageymslu má vera 3 metrar yfir gólfkóta sem skal vera sem næst hinn sami og gólfkóti neðri hæðar núverandi íbúðarhúss á lóðinni.

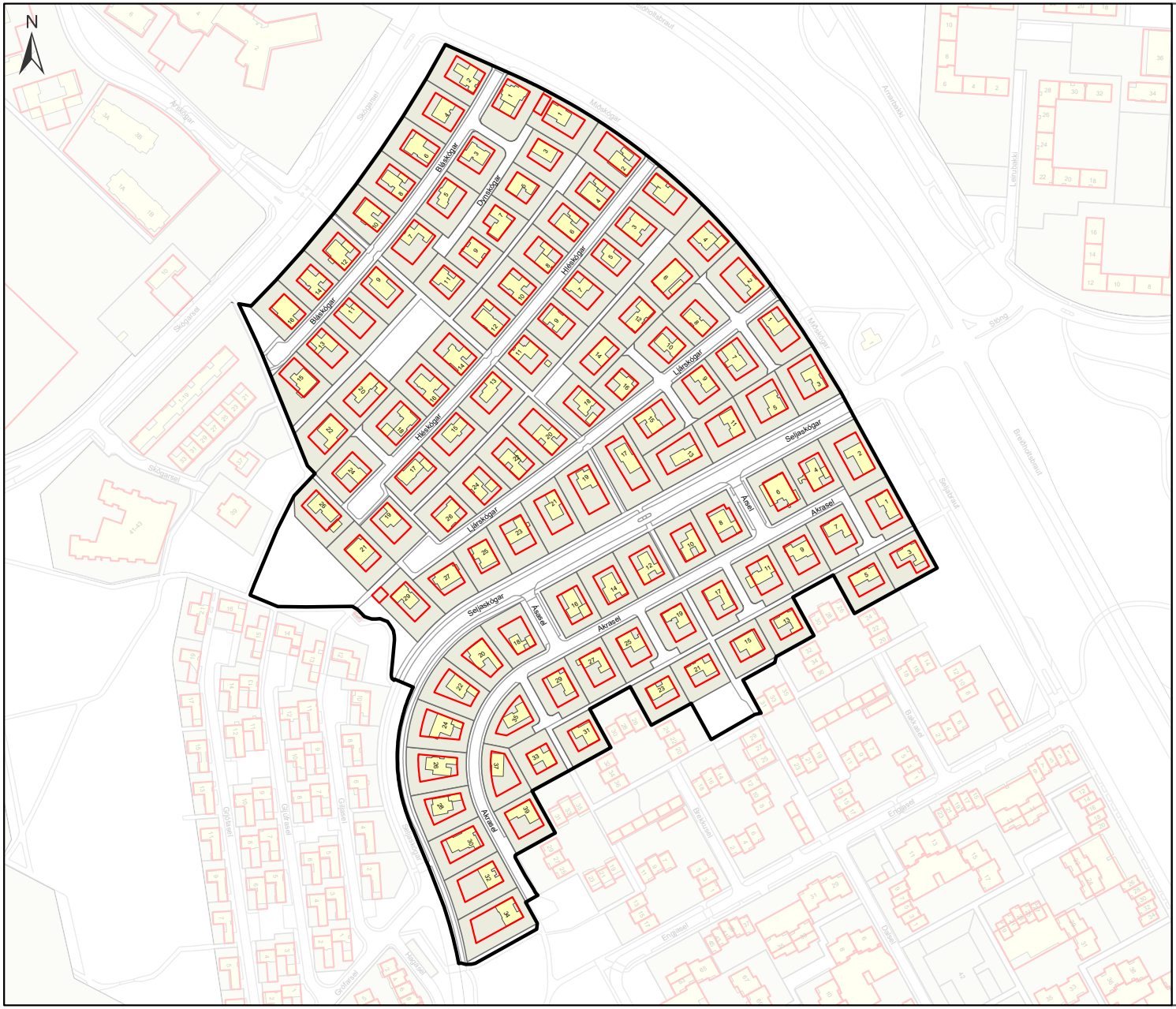
FJÖLGUN ÍBÚÐA

Aukaíbúð á jarðhæð að hámarki	70	m²

- Aukaíbúðin er óskiptur hluti hússins og öðlast ekki sérstakt fastanúmer.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.17

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Dynskógar 7, Viðbygging og garðstofa	20. maí 1990
H3	Akrasel 3, Breyting byggingarreits	9. feb 2001
H4	Bláskógar 14, Aukaíbúð á 1 hæð ásamt bílastæði	6. ágú 2005
H5	Akrasel 8, Ný aðkoma og bílastæði	8. feb 2006
H6	Akrasel 8, Fjölgun íbúða og heimild fyrir tveimur hæðum	12. júl 2017
H7	Ljárskógar 29, Bílgeymsla	25. mar 2019



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Seljahverfi 6.2.17

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 60 120 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Akrasel 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39.*
- *Bláskógar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.*
- *Dynskógar 1, 3, 5, 7, 9, 11.*
- *Hléskógar 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26.*
- *Ljárskógar 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 29.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	– Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 1	989	247	0.25	40	6	0.3	293
T Akrasel 10	943	174	0.18	40	6	0.23	220
T Akrasel 11	932	264	0.28	40	6	0.33	310
T Akrasel 12	941	192	0.2	40	6	0.25	238
T Akrasel 13	815	274	0.34	40	6	0.39	320
T Akrasel 14	941	259	0.28	40	6	0.32	305
T Akrasel 15	862	253	0.29	40	6	0.35	299
T Akrasel 16	941	273	0.29	40	6	0.34	319
T Akrasel 17	904	280	0.31	40	6	0.36	326
T Akrasel 18	967	198	0.2	40	6	0.25	244
T Akrasel 19	904	250	0.28	40	6	0.33	296
T Akrasel 2	1193	246	0.21	40	6	0.24	292
T Akrasel 20	993	332	0.33	40	6	0.38	378
T Akrasel 21	862	223	0.26	40	6	0.31	269
T Akrasel 22	1052	308	0.29	40	6	0.34	354
T Akrasel 23	843	271	0.32	40	6	0.38	317
T Akrasel 24	1072	287	0.27	40	6	0.31	333
T Akrasel 25	922	236	0.26	40	6	0.31	282
T Akrasel 26	1051	287	0.27	40	6	0.32	333
T Akrasel 27	959	275	0.29	40	6	0.33	321
T Akrasel 28	997	271	0.27	40	6	0.32	317
T Akrasel 29	921	247	0.27	40	6	0.32	293
T Akrasel 3	886	446	0.5	40	6	0.56	492
T Akrasel 30	1030	362	0.35	40	6	0.4	408
T Akrasel 31	800	242	0.3	40	6	0.36	288
T Akrasel 32	1133	320	0.28	40	6	0.32	366
T Akrasel 33	861	285	0.33	40	6	0.38	331
T Akrasel 34	1299	361	0.28	40	6	0.31	407
T Akrasel 35	910	293	0.32	40	6	0.37	339
T Akrasel 37	936	216	0.23	40	6	0.28	262
T Akrasel 39	905	316	0.35	40	6	0.4	362
T Akrasel 4	934	241	0.26	40	6	0.31	287
T Akrasel 5	891	217	0.24	40	6	0.3	263
T Akrasel 6	934	414	0.44	40	6	0.49	460

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Akrasel 7	939	265	0.28	40	6	0.33	311
T Akrasel 8	941	316	0.34	40	6	0.38	362
T Akrasel 9	971	243	0.25	40	6	0.3	289
T Bláskógar 1	1052	404	0.38	40	6	0.43	450
T Bláskógar 10	811	370	0.46	40	6	0.51	416
T Bláskógar 11	895	220	0.25	40	6	0.3	266
T Bláskógar 12	864	289	0.33	40	6	0.39	335
T Bláskógar 13	877	205	0.23	40	6	0.29	251
T Bláskógar 14	817	375	0.46	40	6	0.52	421
T Bláskógar 15	999	335	0.34	40	6	0.38	381
T Bláskógar 16	816	348	0.43	40	6	0.48	394
T Bláskógar 2	974	260	0.27	40	6	0.31	306
T Bláskógar 3	881	214	0.24	40	6	0.3	260
T Bláskógar 4	973	277	0.28	40	6	0.33	323
T Bláskógar 5	938	273	0.29	40	6	0.34	319
T Bláskógar 6	908	244	0.27	40	6	0.32	290
T Bláskógar 7	948	201	0.21	40	6	0.26	247
T Bláskógar 8	892	234	0.26	40	6	0.31	280
T Bláskógar 9	905	289	0.32	40	6	0.37	335
T Dynskógar 1	1040	227	0.22	40	6	0.26	273
T Dynskógar 11	888	237	0.27	40	6	0.32	283
T Dynskógar 3	840	240	0.29	40	6	0.34	286

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Dynskógar 5	801	340	0.42	40	6	0.48	386
T Dynskógar 7	768	264	0.34	40	6	0.4	310
T Dynskógar 9	741	240	0.32	40	6	0.39	286
T Hléskógar 1	1072	264	0.25	40	6	0.29	310
T Hléskógar 10	800	366	0.46	40	6	0.52	412
T Hléskógar 11	842	300	0.36	40	6	0.41	346
T Hléskógar 12	857	233	0.27	40	6	0.33	279
T Hléskógar 13	956	198	0.21	40	6	0.26	244
T Hléskógar 14	936	459	0.49	40	6	0.54	505
T Hléskógar 15	929	284	0.31	40	6	0.36	330
T Hléskógar 16	925	275	0.3	40	6	0.35	321
T Hléskógar 17	898	276	0.31	40	6	0.36	322
T Hléskógar 18	971	230	0.24	40	6	0.28	276
T Hléskógar 19	948	211	0.22	40	6	0.27	257
T Hléskógar 2	1019	248	0.24	40	6	0.29	294
T Hléskógar 20	1015	275	0.27	40	6	0.32	321
T Hléskógar 21	1011	266	0.26	40	6	0.31	312
T Hléskógar 22	981	277	0.28	40	6	0.33	323
T Hléskógar 24	994	306	0.31	40	6	0.35	352
T Hléskógar 26	979	279	0.28	40	6	0.33	325
T Hléskógar 3	770	349	0.45	40	6	0.51	395
T Hléskógar 4	742	262	0.35	40	6	0.42	308

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hléskógar 5	872	267	0.31	40	6	0.36	313
T Hléskógar 6	838	163	0.19	40	6	0.25	209
T Hléskógar 7	863	277	0.32	40	6	0.37	323
T Hléskógar 8	813	267	0.33	40	6	0.38	313
T Hléskógar 9	836	303	0.36	40	6	0.42	349
T Ljárskógar 1	990	295	0.3	40	6	0.34	341
T Ljárskógar 10	809	269	0.33	40	6	0.39	315
T Ljárskógar 11	987	234	0.24	40	6	0.28	280
T Ljárskógar 12	915	258	0.28	40	6	0.33	304
T Ljárskógar 13	1060	247	0.23	40	6	0.28	293
T Ljárskógar 14	880	305	0.35	40	6	0.4	351
T Ljárskógar 15	917	235	0.26	40	6	0.31	281
T Ljárskógar 16	769	287	0.37	40	6	0.43	333
T Ljárskógar 17	1287	218	0.17	40	6	0.21	264
T Ljárskógar 18	915	276	0.3	40	6	0.35	322
T Ljárskógar 19	1205	249	0.21	40	6	0.24	295
T Ljárskógar 2	1028	283	0.28	40	6	0.32	329
T Ljárskógar 20	1057	296	0.28	40	6	0.32	342
T Ljárskógar 21	1120	230	0.21	40	6	0.25	276
T Ljárskógar 22	938	262	0.28	40	6	0.33	308
T Ljárskógar 23	1021	264	0.26	40	6	0.3	310
T Ljárskógar 24	848	255	0.3	40	6	0.35	301

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Ljárskógar 25	871	297	0.34	40	6	0.39	343
T Ljárskógar 26	781	268	0.34	40	6	0.4	314
T Ljárskógar 27	899	266	0.3	40	6	0.35	312
T Ljárskógar 29	1096	214	0.2	40	6	0.24	260
T Ljárskógar 3	1062	211	0.2	40	6	0.24	257
T Ljárskógar 4	1061	270	0.25	40	6	0.3	316
T Ljárskógar 5	1061	211	0.2	40	6	0.24	257
T Ljárskógar 6	981	420	0.43	40	6	0.48	466
T Ljárskógar 7	953	234	0.25	40	6	0.29	280
T Ljárskógar 8	965	256	0.27	40	6	0.31	302
T Ljárskógar 9	859	195	0.23	40	6	0.28	241

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

- Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

  - *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
  - *Almennur umferðarréttur um lóð*
  - *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
  - *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Akrasel 1	0	2	2
Akrasel 10	0	2	2
Akrasel 11	0	2	2
Akrasel 12	0	2	2
Akrasel 13	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Akrasel 14	0	2	2
Akrasel 15	0	2	2
Akrasel 16	0	2	2
Akrasel 17	0	2	2
Akrasel 18	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Akrasel 19	0	2	2
Akrasel 2	0	2	2
Akrasel 20	0	2	2
Akrasel 21	0	2	2
Akrasel 22	0	2	2
Akrasel 23	0	2	2
Akrasel 24	0	2	2
Akrasel 25	0	2	2
Akrasel 26	0	3	3
Akrasel 27	0	2	2
Akrasel 28	0	2	2
Akrasel 29	0	2	2
Akrasel 3	0	2	2
Akrasel 30	0	2	2
Akrasel 31	0	2	2
Akrasel 32	0	2	2
Akrasel 33	0	2	2
Akrasel 34	0	2	2
Akrasel 35	0	2	2
Akrasel 37	0	2	2
Akrasel 39	0	2	2
Akrasel 4	0	2	2
Akrasel 5	0	2	2
Akrasel 6	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Akrasel 7	0	2	2
Akrasel 8	0	4	4
Akrasel 9	0	2	2
Bláskógar 1	0	2	2
Bláskógar 10	0	2	2
Bláskógar 11	0	1	1
Bláskógar 12	0	2	2
Bláskógar 13	0	2	2
Bláskógar 14	0	3	3
Bláskógar 15	0	2	2
Bláskógar 16	0	2	2
Bláskógar 2	0	2	2
Bláskógar 3	0	4	4
Bláskógar 4	0	2	2
Bláskógar 5	0	4	4
Bláskógar 6	0	2	2
Bláskógar 7	0	3	3
Bláskógar 8	0	2	2
Bláskógar 9	0	5	5
Dynskógar 1	0	2	2
Dynskógar 11	0	2	2
Dynskógar 3	0	4	4
Dynskógar 5	0	3	3
Dynskógar 7	0	4	4

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Dynskógar 9	0	2	2
Hléskógar 1	0	5	5
Hléskógar 10	0	2	2
Hléskógar 11	0	3	3
Hléskógar 12	0	2	2
Hléskógar 13	0	5	5
Hléskógar 14	0	3	3
Hléskógar 15	0	2	2
Hléskógar 16	0	2	2
Hléskógar 17	0	2	2
Hléskógar 18	0	2	2
Hléskógar 19	0	2	2
Hléskógar 2	0	2	2
Hléskógar 20	0	2	2
Hléskógar 21	0	2	2
Hléskógar 22	0	2	2
Hléskógar 24	0	6	6
Hléskógar 26	0	2	2
Hléskógar 3	0	2	2
Hléskógar 4	0	2	2
Hléskógar 5	0	5	5
Hléskógar 6	0	2	2
Hléskógar 7	0	3	3
Hléskógar 8	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hléskógar 9	0	5	5
Ljárskógar 1	0	2	2
Ljárskógar 10	0	2	2
Ljárskógar 11	0	2	2
Ljárskógar 12	0	2	2
Ljárskógar 13	0	2	2
Ljárskógar 14	0	2	2
Ljárskógar 15	0	6	6
Ljárskógar 16	0	6	6
Ljárskógar 17	0	4	4
Ljárskógar 18	0	2	2
Ljárskógar 19	0	4	4
Ljárskógar 2	0	2	2
Ljárskógar 20	0	3	3
Ljárskógar 21	0	2	2
Ljárskógar 22	0	2	2
Ljárskógar 23	0	4	4
Ljárskógar 24	0	2	2
Ljárskógar 25	0	2	2
Ljárskógar 26	0	2	2
Ljárskógar 27	0	2	2
Ljárskógar 29	0	2	2
Ljárskógar 3	0	2	2
Ljárskógar 4	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Ljárskógar 5	0	2	2
Ljárskógar 6	0	2	2
Ljárskógar 7	0	6	6

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Ljárskógar 8	0	6	6
Ljárskógar 9	0	2	2

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.18

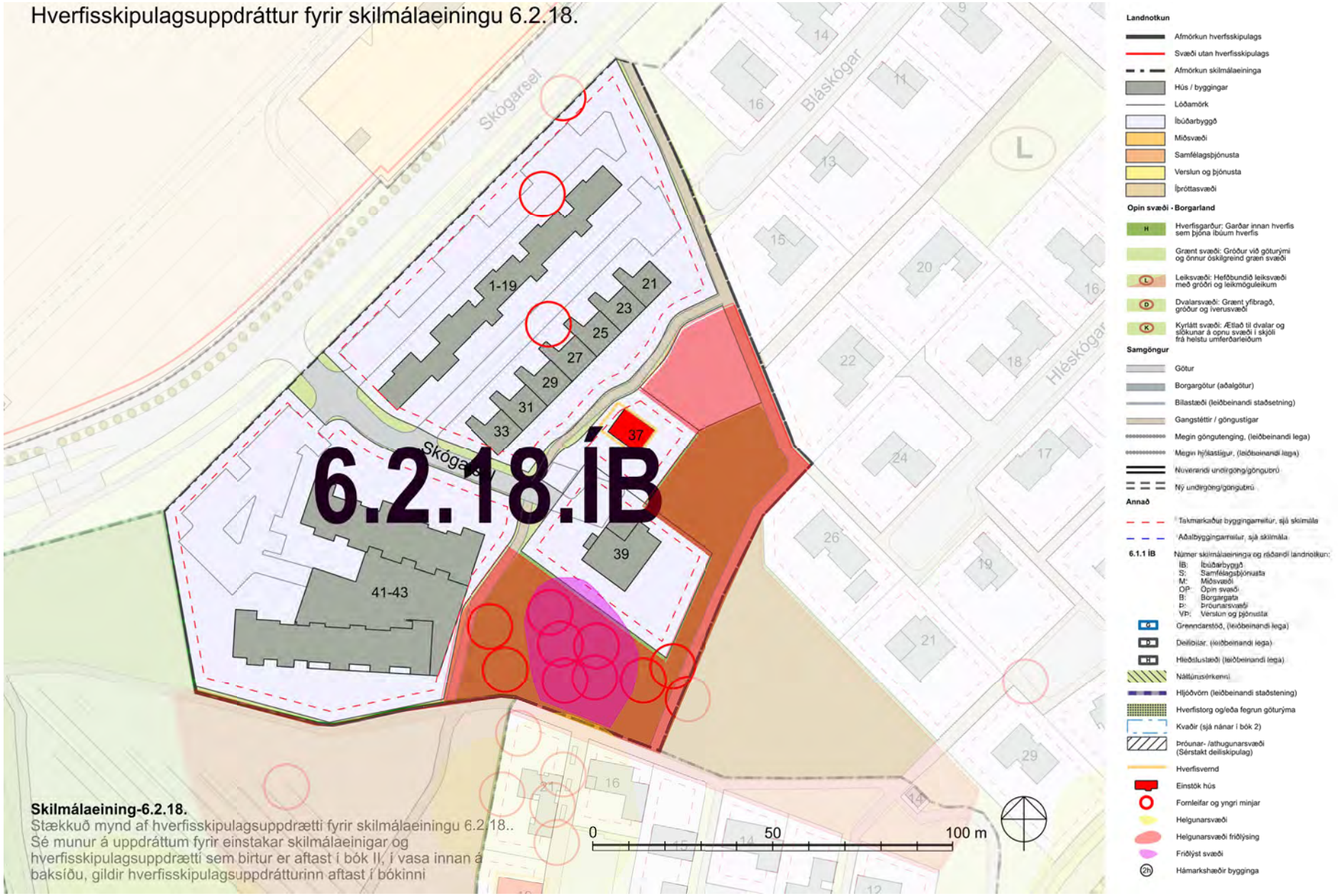
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.18 Skógarsel 1-43

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	445
Helstu áherslur	445
Deiliskipulag fellt úr gildi	459





Skilmálaeining-6.2.18.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.18..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.18 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin afmarkast af Skógarseli til vesturs, einbýlishúsabyggð við Bláskóga og Hléskóga til norðausturs og Grjótaseli og opnu svæði til suðurs og suðvesturs. Gróðrarstöð var áður á svæðinu og því er það vel gróið; í skipulaginu var tekið tillit til þess og voru gróðurlundir látnir halda sér á völdum stöðum. Um er að ræða fjölbýlishús allt að fjórar hæðir, raðhús allt að tvær hæðir og tvö einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara. Skógarsel 37 er byggt á Alaskareitnum þar sem bæjarstæði Breiðholts var áður. Á svæðinu er að finna friðlýstar fornminjar. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar við raðhús nr. 21 til 33. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Skógarsel 37 nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna menningarsögulegs gildis.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- *Gerð er grein fyrir fornleifum innan skilmálaeiningarinnar.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslítillar starfsemi.

– Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

– Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

– Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.

– Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starf-

seminnar ekki umfram það sem búast má við af nábýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Fjölbýlishús á fjórum hæðum og raðhús á tveimur hæðum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y	– **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
Ú	– **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
H	– **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist
B	– **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
Ó	– **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi
*	– Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Skógarsel 1-19	**1450 m²**	**AB**	H1	**1384 m²**	**0**
Skógarsel 21	**211 m²**	**AK**	H1	**211 m²**	**0 m²**
Skógarsel 23	**207 m²**	**AK**	H1	**207 m²**	**0 m²**
Skógarsel 25	**207 m²**	**AK**	H1	**207 m²**	**0 m²**
Skógarsel 27	**207 m²**	**AK**	H1	**207 m²**	**0 m²**
Skógarsel 29	**207 m²**	**AK**	H1	**207 m²**	**0 m²**
Skógarsel 31	**207 m²**	**AK**	H1	**207 m²**	**0 m²**
Skógarsel 33	**212 m²**	**AK**	H1	**212 m²**	**0 m²**
Skógarsel 37	**185 m²**	**AB**	H1	**83 m²**	**0**
Skógarsel 39	**530 m²**	**AB**	H1	**530 m²**	**0 m²**
Skógarsel 41-43	**5350 m²**	**AB**	H1	**5748 m²**	**398 m²**

AB **Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála**

Skógarsel 1-19

– Hámarskhæð er 6.6m frá gólfkóta neðri hæðar

– SA megin er ein hæð, SV megin eru tvær hæðir.

Bílageymsla

– Öllum íbúðum fylgir innbyggð bílageymsla.

Annað

– Allar íbúðir hafa einkaafnotareit við húsið.

– Stoðveggir, girðingar, gróður og annað sem viðkemur efri íbúð skal skyggja sem minnst á garð neðri íbúðar.

– Neðri íbúðum skal fylgja niðurgrafinn garðreitur, suðaustan við húsið af svipaðri stærð og garður efri íbúðar og njóta vel sólar.

– Lokuð sorpgeymsla fyrir tvö sorpílát skal vera við hverja íbúð.

– Heimilt er að byggja út í sem nemur helming af því svæði sem afmarkað er sem ytri byggingarreitur til suðausturs.

KVAÐIR

– Hljóðmön við Skógarsel skal vera tveggja metra há.

SVALIR OG SVALALOKANIR

– Heimild er fyrir svölum á suðvesturhlið og mega þær ganga 1,6m út fyrir hámarks byggingarreit.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Flatt eða lágreist hallandi þak.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Skógarsel 37

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Skógarsel 39

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Skógarsel 41-43

Hámarkshæð húsa.	11.6	m²
Viðmiðunar gólfkóti neðstu hæða.	50	m²
Hámarkshæð húsa er í kóta.	61.5	m²
Vestur,-austur- og norðurhliðar þakhæða, inndregnar að lágmarki.	3	m²
Suðurhlið þakhæða, inndregin að lágmarki.	2	m²

Annað

- Heimilt er að nýta þakhæð sem íbúð eða sameiginlegan sal.
- Íbúðir á neðstu hæðum hafa einkaafnotarétt á lóð sem nemur 5 metrum frá húsvegg í suður. Aðrar íbúðir hafa svalir í suðurátt.
- Efnisnotkun skal vera hógvær og litaval í jarðlitum.
- Skjólveggir skulu hannaðir með tilliti til forms og efnisnotkunar á hlutaðeigandi húsi.

Bílageymsla

- Sameiginleg bílageymsla ásamt öðrum sameignar rýmum er undir húsunum og er hún að mestu niðurgrafin. Ofan á bílageymslu er garður.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Flatt eða lágreist hallandi þak.

KVAÐIR

- Hljóðmön við Skógarsel skal vera tveggja metra há.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýli á einni til þremur hæðum auk inndreginnar þakhæðar, ásamt innbyggðri bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir og sólskálar mega ganga 1,8metra út fyrir byggingarreit.

AK Raðhús við Skógarsel

Hámarks hæð	6.6	m²
Viðmiðunargólfkóti neðri hæðar	52.7	m²
Hámarkshæð hússins er í kóta	59.3	m²

Annað

- Allar íbúðir hafa einkaafnotareit við húsið.
- Heimilt er að byggja út í sem nemur helming af því svæði sem afmarkað er sem ytri byggingarreitur til suðausturs.
- Efnisnotkun skal vera hógvær og litaval í jarðlitum.
- Ef gerðir eru skjólveggir skulu þeir hannaðir með tilliti til forms og efnisnotkunar á hlutaðeigandi húsi.
- Lokuð sorpgeymsla, fyrir tvö sorpílát, skal vera við hverja íbúð.

Bílageymsla

- Bílageymsla er innbyggð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

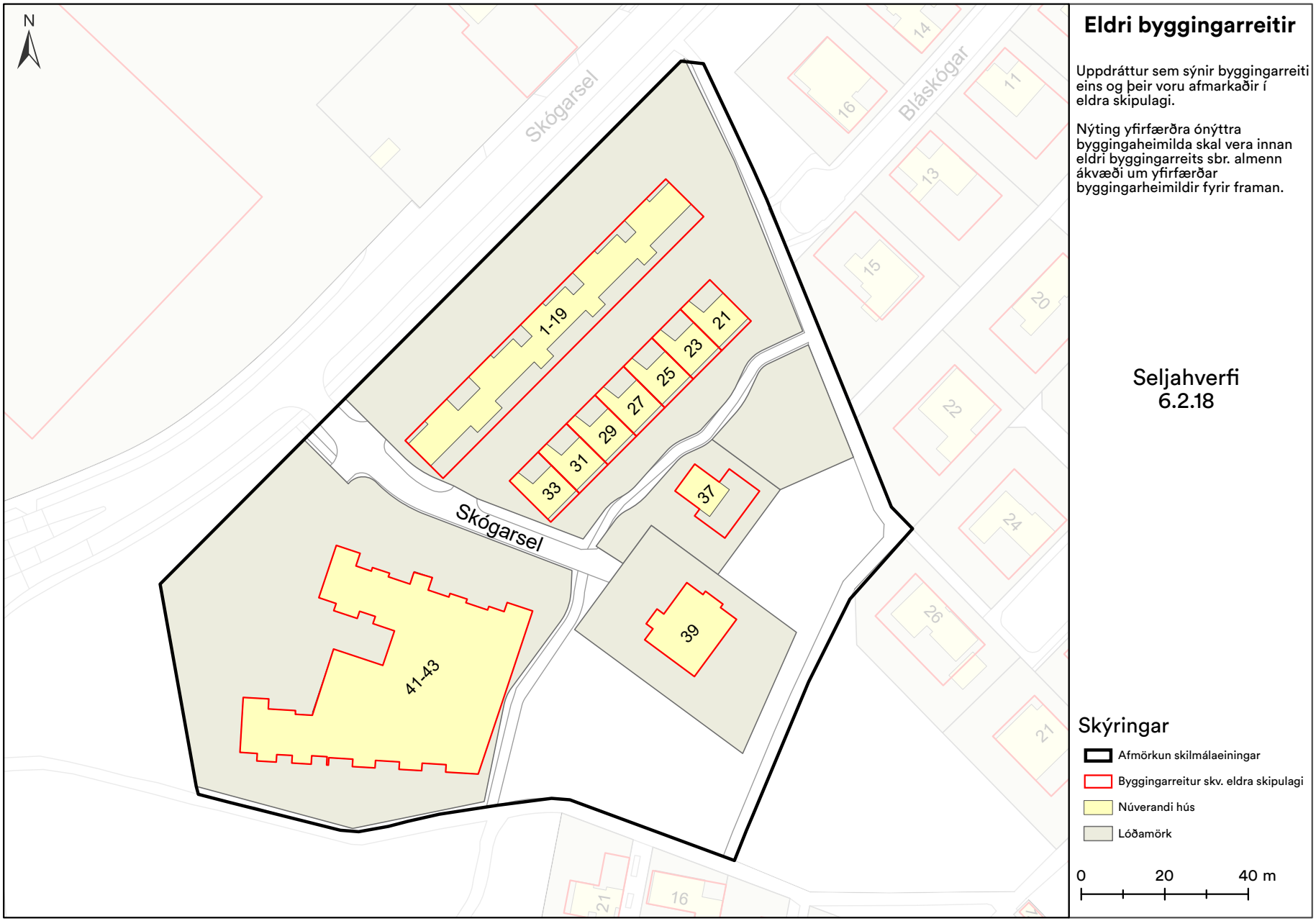
- Flatt eða lágreist hallandi þak.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.18

H1	Skógarsel 11-15, Heildarskipulag	1. sep 2008



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Seljahverfi
6.2.18

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 20 40 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við Skógarsel 21–33 og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hönnun viðbygginga vera heildstæð fyrir öll húsin.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	– Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Skógarsel 1-33**	6264	2908	0.46	140	21	0.49	3069

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

Sorpskýli

– Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.

– Einungis er heimilt að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Hjólaskýli

– Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

– Einungis er heimilt að byggja eitt hjólaskýli á hverri lóð og reiknast það ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

– Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

– Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

– Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

– Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri

viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun

hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangs-

lausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

Skógarsel 37

- Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- Síðasta íbúðarhúsið við Breiðholtsbæinn, reist 1942. Hönnuður ókunnur. Húsið er það elsta í Breiðholti. Það er hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur við gamla bæjarhólinn.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Skógarsel 1-33	**0**	**53**	**53**
Skógarsel 41-43	**0**	**30**	**30**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.19

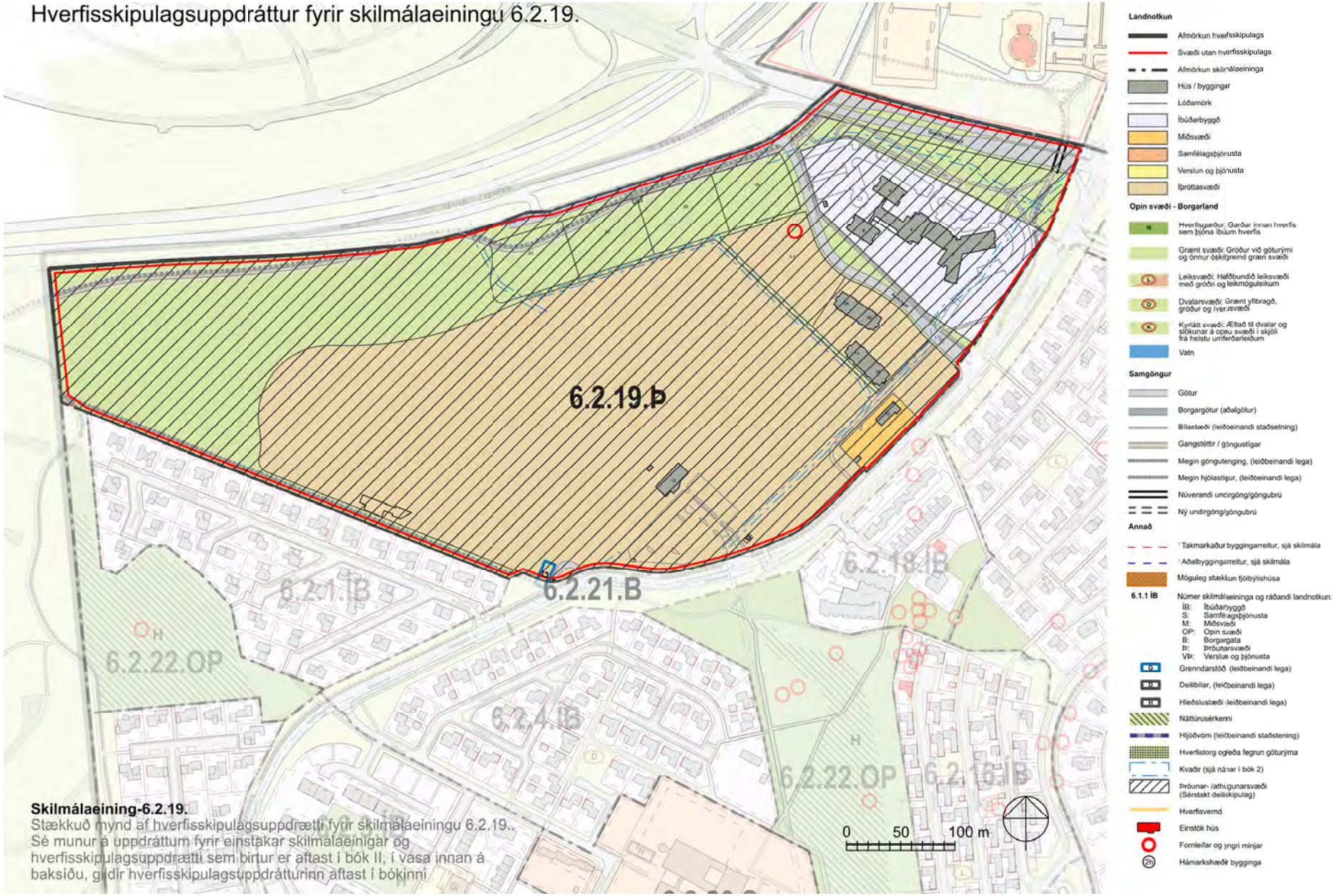
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.19 Suður Mjódd - þróunarsvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	465
Helstu áherslur	465





Skilmálaeining-6.2.19.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.19..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin er nyrst í hverfinu og afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut í norðri, Skógarseli í austri og suðaustri, Þverárseli í suðvestri og bæjarmörkum Kópavogs í vestri.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.19.

Helstu áherslur

Stefnumörkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040:

Miðsvæði M12

- Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

Þ71* Suður-Mjódd

- Íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum.
- Svæðið er skilgreint sem uppbyggingarreitur (82) í gildandi aðalskipulagi.

Íþróttasvæði ÍR, Suður-Mjódd

- Svæðið er um 10,3 ha. Á svæðinu er m.a. gert ráð fyrir allt að 7000 m² fjölnota íþróttahúsi, hámarksþakhæð 12 m og áhorfendastúku með 1500 sætum auk æfingasvæða.
- Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja.

SKILMÁLAEINING

6.2.20

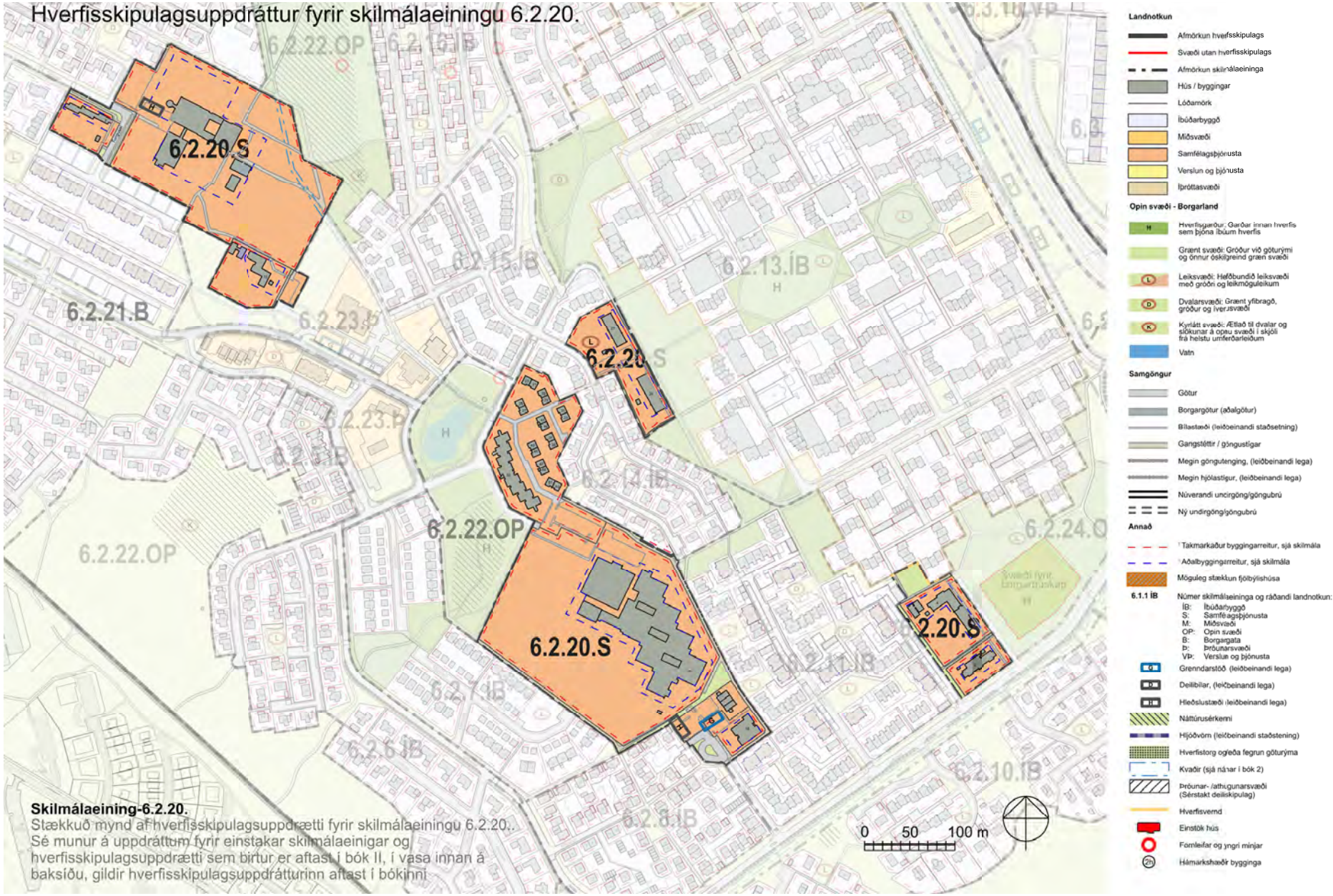
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.20 Samfélagsþjónusta

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	471
Helstu áherslur	471
Deiliskipulag fellt úr gildi	487





Skilmálaeining-6.2.20.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.20..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.2.20 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í fjögur svæði: (1) lóðir Ölduselsskóla og leikskólanna Seljakots og Seljaborgar, (2) lóðir leikskólans Hálsaskógar, (3) lóð Seljaskóla og hjúkrunarheimilisins Seljahlíðar og (4) lóðir leikskólans Jöklaborgar og húsnæðis fatlaðra við Jöklasel.
- Ölduselsskóli er í 1–3 hæða byggingum með valmaþaki, ásamt íþróttahúsi, sundlaug og sundlaugarbyggingu. Seljaskóli er í 1–2 hæða byggingu ásamt íþróttahúsi. Leikskólabyggingar eru á einni hæð með mænisþaki.
- Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðanna innan einingarinnar. Þær snúa að viðbyggingu við Seljakot og skiptingu lóðar Jöklaborgar, byggingu sambýlis fyrir fatlaða og breytingu á byggingarreitum vegna færanlegra kennslustofa á lóð Jöklaborgar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

- Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir skólum, leikskólum og annarri samfélagsþjónustu.

2. Húsagerðir

- Skóla- og leikskólabyggingar á einni og tveimur hæðum.
- Hjúkrunarheimili (Seljahlíð) á þremur hæðum auk kjallara.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.
- Við Kleifarsel 26 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

- Auk íbúða á hjúkrunarheimilinu Seljahlíð eru 18 íbúðir í 9 parhúsum við Hjallasel 19–53 sem standa á sömu lóð og hjúkrunarheimilið. Um er að ræða virkniíbúðir fyrir eldriborgara.
- Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hálsasel 27	**431 m²**	**AB**	H2, H8	**431 m²**	**0 m²**
Hálsasel 29	**509 m²**	**AB**	H8, H2	**507 m²**	**0**
Jöklasel 2	**0 m²**	**AB**	H2, H4, H5	**466 m²**	**466 m²**
Jöklasel 21-23	**156 m²**	**W**	H2, H1, H11, H7	**156 m²**	**0 m²**
Jöklasel 4	**926 m²**	**AB**	H2, H4, H12	**809 m²**	**0**
Kleifarsel 18	**973 m²**	**AB**	H2	**973 m²**	**0 m²**
Kleifarsel 26	**16 m²**	**AB**	H2	**16 m²**	**0 m²**
Kleifarsel 28	**0 m²**	**AL**	H2	**0 m²**	**0 m²**
Kleifarsel 28	**9997 m²**	**AB**	H2, H6	**9521 m²**	**0**
Rangársel 15	**0 m²**	**AL**	H2	**0 m²**	**0 m²**
Rangársel 15	**603 m²**	**AB**	H2, H9, H3	**581 m²**	**0**
Tungusel 2	**334 m²**	**AB**	H2	**334 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Öldusel 17	**9000 m²**	**AB**	H2, H10	**7430 m²**	**0**

AB **Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála**

Hálsasel 27

Hámarskhæð frá gólfkóta	4	m²

KVAÐIR

– Kvöð er um göngustíg á miðri lóðinni.

HÚSAGERÐIR

– Leikskóli á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Lágreist mænisþak.

Hálsasel 29

Hámarskhæð frá gólfkóta	4	m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Lágreist mænisþak.

KVAÐIR

– Kvöð er um göngustíg á miðri lóðinni.

HÚSAGERÐIR

– Einnar hæðar leikskóli með viðbyggingu.

Jöklasel 2

Annað

- Ef ekki er hægt að snúa helmingi íveruherbergja frá Jaðarseli skal reisa hljóðskerm á lóðarmörkum að Jaðarseli, 1,2m á hæð.

KVAÐIR

- Aðkoma að lóðum, bílastæði og kvöð um almenna gönguumferð og jarðstrengi O.R. norðan bygginga, til samræmis við útgefið mæliblað.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á einni til tveimur hæðum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform frjálst.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Göngustígur á milli Jöklasels 2 og 4.	3	m²

Jöklasel 4

Hámarks mænishæð færanlegra kennslustofa.	4.3	m²

HÚSAGERÐIR

- Einnar til tveggja hæða leikskóli ásamt færanlegum kennslustofum á einni hæð.

KVAÐIR

- Aðkoma að lóðum, bílastæði og kvöð um almenna gönguumferð og jarðstrengi O.R. norðan bygginga, til samræmis við útgefið mæliblað.

GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Göngustígur á milli Jöklasels 2 og 4.	3	m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Færanlegar kennslustofur skulu vera með mænisþaki.

Kleifarsel 18

HÚSAGERÐIR

- Verslunar/þjónustubyggingin á tveimur hæðum.

Kleifarsel 26

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Kleifarsel 28

- Nýbyggingar að hámarki einnar hæðar ásamt kjallara/lagnakjallara auk þakhæðar sem tæknirými. Vegghæð lægri hliðar skal taka mið af núverandi vegghæð aðlægra bygginga á lóðinni.

- Þakhæð skal vera að hámarki til sömu mænishæðar þeirra bygginga sem er byggðar eru hverju sinni. Ef byggt er við mismunandi háar byggingar er heimilt að mænishæð hærri byggingar ráði hæð viðbyggingar.

Annað

- Sparkvöllur að hámarki 18x 33 metrar að stærð. Timburgirðing umhverfis hann, skal vera 3m há til enda og 1m há með langhliðum. Malbikað/hellulagt svæði verður utan við girðingu, umhverfis völlinn. Að sunnanverðu, allt að 8 metra staurar með ljóskösturum sem beina ljósi beint á völlinn en sem minnst á næsta umhverfi. Ljósin skulu hafa tímarofa þannig að slökkt verður á þeim kl.22.00 á kvöldin.

HÚSAGERÐIR

- Einnar til tveggja hæða skólabygging. Seljaskóli.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform ein eða tvíhalla.Hámarks þakhalli 14°.

- Tengibyggingar með flötum þökum.

Rangársel 15

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð.

LÓÐAMÖRK

- Aðlaga skal lóðarmörk til norðurs sem best að nágrannalóð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Valmaþak

Tungusel 2

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð. Seljaborg

Öldusel 17

- Lofthæðir nýýbygginga skulu hafa þær sömu og í eldri skólabyggingum.
- Boltagerði:
- Mörkin eru 3m á breidd og 2m á hæð.
- Heimilt er að hafa girðingu umhverfis völlinn allt að 1.2 m á hæð á langhliðum. Hámarsks hæð er 3m við mörkin.
- Heimilt er að lýsa upp völlinn með fjórum allt að 8m háum ljósastaurum. Lýsing skal skermuð af og beint inn á grasvöllinn.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á einni til þremur hæðum.

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

- Bílastæðalóðir án byggingaheimilda

W

Fjölbýlishús við Kambasel, Kleifarsel og Jöklasel.

- Tveggja hæða með jarðhæð/kjallar.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru í sérstæðum sambyggðum bílgeymslum.

Annað

- Íbúðir á neðstu hæð skulu hafa garðsvæði til einkaafnota.
- Íbúðir sem hafa ekki aðgang að garðsvæði til einkaafnota skulu hafa svalir. sjá, svalir og svalalokanir.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir skulu að lágmarki vera 1.8m að dýpt og 4m² að stærð. Svalir skulu vera innbyggðar um minnst 1.2m eða hafa samsvarandi skjól af skjólveggjum og ávallt vera yfirbyggðar að hálfu hið minnsta.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með 22° þakhalla mænir er yfir miðju húsi.
- Bílskúrsþak skal vera mænisþak með 22° þakhalla og mænir yfir miðju húsi.

Jöklasel 21-23

- Heimilt er að byggja fimm bílgeymslur innan byggingarreits.
- Hámarkshæð langveggja er 3,2m.
- Innanmál hverrar bílageymslu er 4,3m að breidd.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak bílageymslu með 15° þakhalla.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.20

H1	Mjóamýri, Skipulagsuppdráttur	8. jan 1978
H2	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H3	Miðsvæði , Skipulagsuppdráttur	8. sep 1988
H4	Jöklasel 2-4 , Lóðarskipting	28. apr 1998
H5	Jöklasel 2, Sambýlishús	25. jan 2000

H6	Kleifarsel 28, Seljaskóli, Breyting á byggingarreiti, sparkvöllur	5. jún 2005
H7	Jöklasel 21-23, Ný lóð fyrir bílgeymslur	20. júl 2005
H8	Hálsasel 27-29, Sameining lóða	3. okt 2005
H9	Rangársel 15, Leikskólinn Seljakot., Lóðarstækkun, fjölgun bílastæða	7. mar 2008
H10	Öldusel 17, Ölduselskóli, Breyting á deiliskipulagi, viðbygging, boltagerði	29. júl 2009
H11	Jöklasel 21-23, Stækkun lóðar og byggingarreits	9. apr 2017
H12	Jöklasel 4, Færanlegar skólastofur	17. ágú 2018


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Seljahverfi
6.2.20
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
100
200 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Seljaskóli (Kleifarsel 28)
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Ölduselsskóli (Öldusel 17)
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Jöklaborg (Jöklasel 4)
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Seljakot (Rangársel 15)
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Seljaborg (Tungusel 2)
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Hálsaskógur (Hálsasel 27–29)
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Kleifarsel 18
- Byggja má við húsið viðbyggingu á allt að tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Jöklasel 2

- Byggja má við húsið viðbyggingu á einni hæð.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að aftan.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A **Hálsasel 27**	6709	940	0.14	200	30	0.17	1170
A **Jöklasel 2**	2432	0	0	200	30	0.09	230
A **Jöklasel 4**	5298	926	0.17	200	30	0.22	1156
A **Kleifarsel 18**	2028	973	0.48	700	105	0.88	1778
A **Kleifarsel 26-28**	41168	10013	0.24	2000	300	0.3	12313
A **Rangársel 15**	4331	603	0.14	200	30	0.19	833
A **Tungusel 2**	2940	334	0.11	200	30	0.19	564
A **Öldusel 17**	36013	9000	0.25	2000	300	0.31	11300

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Smáhýsi og gróðurskálar

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

Færanlegar kennslustofur

- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

Seljaskóli við Kleifarsel 28

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Ölduselsskóli við Öldusel 17

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Jöklaborg við Jöklasel 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Seljakot við Rangársel 15

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Seljaborg við Tungusel 2

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Hálsaskógur við Hálsasel 27–29

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Hæðir húsa, hæðafjöldi og hæðartakmarkanir

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri

viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leigu-íbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Kleifarsel 26.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Boltavellir og leiktæki

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágranna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Kleifarsel 26.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hálsasel 27-29	**0**	**24**	**24**
Jöklasel 2	**0**	**22**	**22**
Jöklasel 21-23, bílal	**0**	**5**	**5**
Jöklasel 4	**0**	**21**	**21**
Kleifarsel 18	**0**	**20**	**20**
Kleifarsel 26-28	**0**	**74**	**74**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Kleifarsel bílastæði	**0**	**36**	**36**
Rangársel 15	**0**	**28**	**28**
Rangársel bílastæði	**0**	**28**	**28**
Tungusel 2	**0**	**12**	**12**
Öldusel 17	**0**	**132**	**132**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar án þess að fara í sérstaka breytingu á hverfisskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.21

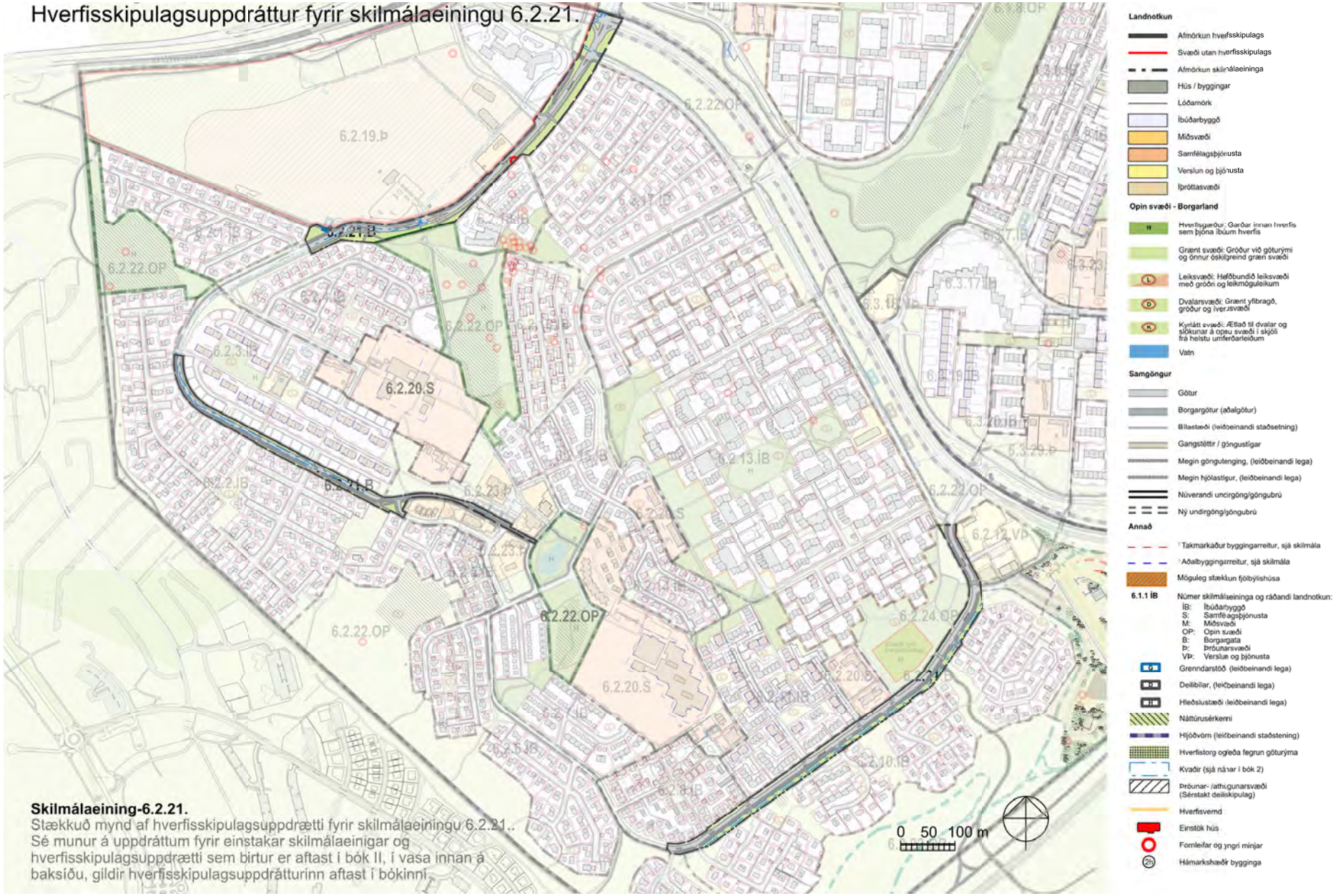
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel)

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	495
Helstu áherslur	495
Deiliskipulag fellt úr gildi	500





Skilmálaeining-6.2.21.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.21..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.21 eru borgargötur sem ná yfir Rangársel og Hólmasel auk hluta Skógarsels og Jaðarsels en þær mynda nokkurs konar hringleið um Seljahverfi. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Seljahverfis og við önnur hverfi.

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
- *Áhersla er lögð á endurhönnun og fegrun götunnar við Rangársel og Hólmasel og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
- *Hverfistorgi er komið fyrir á miðsvæði við Rangársel.*
- *Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.*
- *Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.*
- *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.*

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

2. Húsagerðir

– Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

– Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

– Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

– Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

– Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

– Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágræna ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hverfistorg

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

↗ **Borgargötur**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæð innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

• *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

– Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

– Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

– Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

– Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

– Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

– Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

– Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

– Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

– Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilgötu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
- Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Engin bílastæði eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Ekki er heimilt að útbúa ný bílastæði innan einingarinnar önnur en stæði fyrir deilibíla og rafhleðslustæði.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.22

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.22 Opin svæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	507
Helstu áherslur	507
Deiliskipulag fellt úr gildi	512





Skilmálaeining-6.2.22.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.22..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.2.22
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.22 eru opin græn svæði. Skilmálaeiningin skiptist í fimm aðskilin svæði. Stærsta svæðið er suðaustan og suðvestan við byggðina og liggur að sveitarfélagsmörkum Kópavogs. Einnig er grænt svæði í dalnum í miðju hverfinu sem liggur niður að Suður-Mjódd. Önnur græn svæði eru við tjörnina í hjarta hverfisins, svæðið norðan við Strýtusel og svæðið meðfram Breiðholtsbraut. Hverfisgarðar og kyrrlát svæði eru skilgreind innan einingarinnar auk þess sem víða eru áhugaverð náttúrusérkenni.

Helstu áherslur

- *Svæðið er afmarkað sem opið svæði.*
- *Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.*
- *Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.*
- *Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.*
- *Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.*
- *Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

2. Húsagerðir

– Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

– Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hverfisgarðar

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsuppdrætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Kyrrlátt svæði

- Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt). Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hundagerði

- Heimilt er að setja upp hundagerði innan skilmálaeiningarinnar. Svæðið skal vera a.m.k. 600 m² að stærð og afgirt með 1,2 m hárri girðingu. Koma skal fyrir bekkjum og ruslastömpum á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

– Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

– Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

– Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

– Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Breiðholtsbraut.

– Kyrrlát svæði eru skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Ölduselsskóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel.

24. Loftgæði

– Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

– Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

– Gert er ráð fyrir þéttu gróðurbelti meðfram Breiðholtsbraut.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

– Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

– Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri. Framkvæmdir á svæðinu, t.d. vegna innviða fyrir útivist, skulu taka mið af gróðurfari og jarðminjum og verndargildi þeirra og eru háðar samþykki náttúruverndarnefndar Reykjavíkur.

33. Almenningssamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Stórbílastæði við Seljabraut eru felld úr gildi og gert ráð fyrir að þau verði notuð sem deilibíla- og rafhleðslustæði.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

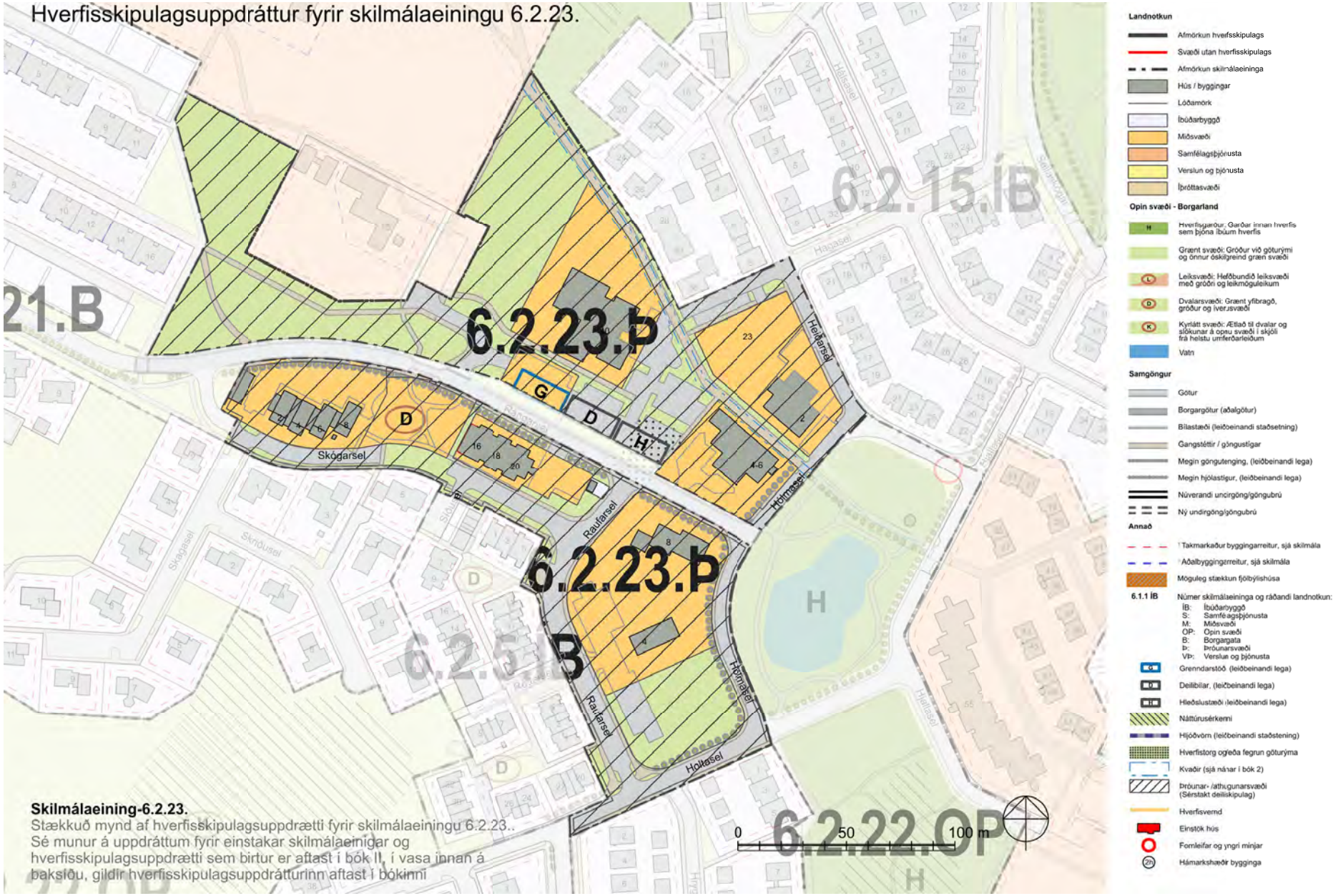
6.2.23

Breiðholt Skilmálaeining
Seljahverfi 6.2.23 Rangársel/Hólmasel - þróunarsvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	519
Helstu áherslur	519
Deiliskipulag fellt úr gildi	532





Skilmálaeining-6.2.23.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.23..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakslóu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.2.23
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Skilmálaeining 6.2.23 skilgreind sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi.
- Einingin er miðsvæðis í Seljahverfi og afmarkast af Skógarseli í suðri, Stekkjar- og Stífluseli í vestri, Seljakoti og Heiðarseli í norðri og Seljatjörn í austri. Svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði norðan og sunnan við borgargötuna Rangársel (skilmálaeining 6.2.21). Á svæðinu norðan við Rangársel stendur Seljakirkja auk verslunar og þjónustuhúsnæðis í húsunum Hólmasel 2 og 4–6. Félagsmiðstöð unglinga er nú rekin í Hólmaseli 4–6. Á svæðinu sunnan við Rangársel er Maríukirkja og prestahús á lóð við Raufarsel auk rað- og fjölbýlishúss á 1–2 hæðum með kjallara við Rangársel 2–8 og 16–20. Verslunar- og þjónustuhúsnæði er í kjallara í Rangárseli 2–8.

Helstu áherslur

- Í hverfisskipulagi eru eldri byggingarheimildir og heimildir um bílastæði yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags. Ekki eru veittar nýjar heimildir að svo stöddu en skilmálar einingarinnar verða endurskoðaðir á næstu misserum í sérstöku deiliskipulagi.
- Eitt af meginviðfangsefnum hverfisskipulags í Seljahverfi er að mynda hverfiskjarna við Rangársel og Hólmasel til að skapa grundvöll fyrir þjónustu í hverfinu í göngufæri fyrir stóran hluta íbúa. Með því má auka sjálfbærni Seljahverfis en í dag er þar enginn eiginlegur hverfiskjarni.
- Seljahverfi er ekki eins þéttbýlt og Neðra- og Efra-Breiðholt. Þar er hærra hlutfall sérbýlis og lægra hlutfall af fjölbýli en í hinum hverfum borgarhlutans sem er ein meginástæðan fyrir því að dagvöruverslun og önnur þjónusta hafa átt erfitt uppdráttar miðsvæðis í hverfinu. Tvær matvöruverslanir eru starfræktar í Seljahverfi, báðar í norðausturjaðri hverfisins, nærri hvor annarri í góðum tengslum við Breiðholtsbraut og eystri innkomu í hverfið.
- Rangársel og Hólmasel eru miðlægt í hverfinu og þar er vísir að þjónustukjarna með kirkjum, safnaðarheimilum, leikskóla, félagsmiðstöð, sólbaðs- og snyrtistofum og hjúkrunarheimili. Staðsetningin er ákjósanleg fyrir frekari þjónustu þar sem stutt er í fjölbýli vestan við eininguna og einungis um 600 metrar upp á miðjan Fálkhól þar sem þéttbýli er mest í hverfinu. Stór hluti íbúa býr því í ásættanlegu göngufæri við staðinn. Á svæðinu er auk þess svigrúm til að byggja nýtt húsnæði sem hýst gæti bæði verslun og þjónustufyrirtæki ásamt íbúðum til að styrkja enn frekar grundvöll fyrir verslun og þjónustu á svæðinu. Huga þarf að áhrifum uppbyggingar á nærliggjandi byggð, s.s. vegna skuggavarps, umferðar, nýtingu opinna svæða og aðgengi að torgi og þjónustu. Í deiliskipulagsgerð verði metið hvort innan einingarinnar séu lóðir sem uppfylli skilyrði til úthlutunar sem grænar þróunarlóðir, sbr. markmið Græna plansins, sóknaráætlunar Reykjavíkur til 2030.
- Gert er ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

- *Að byggja meðfram Rangárseli báðum megin við Seljakirkju þriggja til fjögurra hæða húsnæði sem hýsi verslanir og þjónustu á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum.*
- *Fjarlægja byggingar á lóðum austan við Seljakirkju og byggja þar húsnæði fyrir þjónustu og íbúðir á þremur til fjórum hæðum. Gera má ráð fyrir bílastæðum undir þessum byggingum eftir þörfum.*
- *Heimildir verði gefnar til viðbygginga við Rangársel 2–8 og 16–20.*
- *Framtíðaruppbygging innan einingarinnar geti orðið allt að 10.000 m² og fjöldi íbúða allt að 100.*
- *Rangársel er skilgreint sem borgargata í hverfisskipulagi sem þýðir að gatan og næsta umhverfi hennar fær sérstaka meðhöndlun, bæði hvað varðar umferð og fegrun umhverfis. Rangársel frá Hólmaseli að Skógarseli verði gerð að vistgötu þar sem umferðarhraði verði færður niður í 15 km/klst. og gata hækkuð í gangstéttarhæð. Gatan verði hönnuð m.t.t. þess að umferð gangandi og hjólandi hafi forgang.*
- *Lagt er til að ramma kirkjubygginguna inn með aðliggjandi nýbyggingum og móta torg í götunni sem nær niður að kirkju. Gert er ráð fyrir fáum bílastæðum*

á torginu en að meginhluti stæða verði færður vestur fyrir kirkju og að bílastæði verði samnýtt með leikskólanum Seljakoti.

- *Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.*

1. Starfsemi

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

– Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrifaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

2. Húsagerðir

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

– Norðan við Rangársel stendur Seljakirkja auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis í húsunum Hólmasel 2 og 4–6. Sunnan við Rangársel er Maríukirkja og prestahús auk rað- og fjölbýlishúss á 1–2 hæðum með kjallara sem að hluta eru verslunar- og þjónustuhúsnæði.

– Við Rangársel 20 er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

– Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu.Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

4. Fjölgun íbúða

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

– Gert er ráð fyrir allt að 100 íbúðum innan einingarinnar.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

– Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

– Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

– Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins

og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarrreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y – **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú – **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H – **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B – **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó – **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* – Óstaðfest tala

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hagasel	**600 m²**	**AB**	H1, H8, H2	**0 m²**	0
Hagasel 40 (Seljakirkja)	**1124 m²**	**AB**	H1, H6, H2	**1124 m²**	0 m²
Hagasel 40 (Seljakirkja)	**0 m²**	**AL**	H1	**0 m²**	0 m²
Hólmasel 2	**455 m²**	**AB**	H1, H2	**455 m²**	0 m²
Hólmasel 4	**595 m²**	**AB**	H1, H2	**595 m²**	0 m²
Rangársel	**16 m²**	**AB**	H1, H2	**16 m²**	0 m²
Rangársel 16-20	**944 m²**	**AB**	H1, H5, H3, H2	**944 m²**	0 m²
Rangársel 2	**267 m²**	**AN**	H1, H3, H2	**267 m²**	0 m²
Rangársel 2-8	**110 m²**	**AN**	H1, H3, H2, H7	**110 m²**	0 m²
Rangársel 4	**286 m²**	**AN**	H1, H3, H2	**286 m²**	0 m²
Rangársel 6	**272 m²**	**AN**	H1, H3, H2	**272 m²**	0 m²
Rangársel 8	**286 m²**	**AN**	H1, H3, H2	**286 m²**	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Raufarsel 4	**242 m²**	**AB**	H1, H4, H2	**242 m²**	0 m²
Raufarsel 8	**396 m²**	**AB**	H1, H4, H2	**396 m²**	0 m²

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Hagasel

Hámarkshæð byggingar frá gólfkóta aðalhæðar	7	m²
Gólfkóti aðalhæðar	72.1	m²
Heimilt er fyrir frávikum upp að	0.3	m²

Annað

- Byggingin brotnar upp í fjóra kroppa með hallandi þökum og skulu uppbrot bygginga ásamt þakformum sótt í nærumhverfið.
- Allar íbúðir eru hugsaðar með sérinngang frá suðurgarði.
- Íbúðir skulu vera bjartar og snúa allar að suðurgarði, fjórar íbúðir á hæð eða samtals átta íbúðum.
- Heimilt er að afmarka sérafnotafleti fyrir framan íbúðir, að hámarki 1,5×2m. Hámarkshæð skjólveggja er um 1m.
- Bæta skal við gróðri til að gera umhverfi hússins aðlaðandi, hanna skal lóðina sem dvalarsvæði fyrir íbúa og skjólmyndunar.
- Gera má ráð fyrir hjólageymslu á lóð og einnig reit fyrir ræktun.

- Heimilt er að vera með sorpskýli og hjólaskýli utan byggingarreits norðan megin við húsið.

-

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Sjö bílastæði eru innan lóðar, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða, auk þess eru ellefu bílastæði á borgarlandi við götu, vestan megin við hús.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Lágmarksþakhalli skal vera 7°.

- Uppbrot skal vera í þakformi.

Hagasel 40 (Seljakirkja)

HÚSAGERÐIR

- Seljakirkja

Hólmasel 2

HÚSAGERÐIR

- Verslunar/þjónustuhúsnæði á einni hæð.

Hólmasel 4

HÚSAGERÐIR

- Þjónustubygging á einni hæð.

Rangársel

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Rangársel 16-20

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús/raðhús á einni hæð ásamt jarðhæð/kjallara.

Raufarsel 4

HÚSAGERÐIR

- Maríukirkja

Raufarsel 8

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð ásamt bílageymslum

AL

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

- Bílastæðalóðir án byggingaheimilda

AN

Raðhús með verslunarhúsnæði við Rangársel

HÚSAGERÐIR

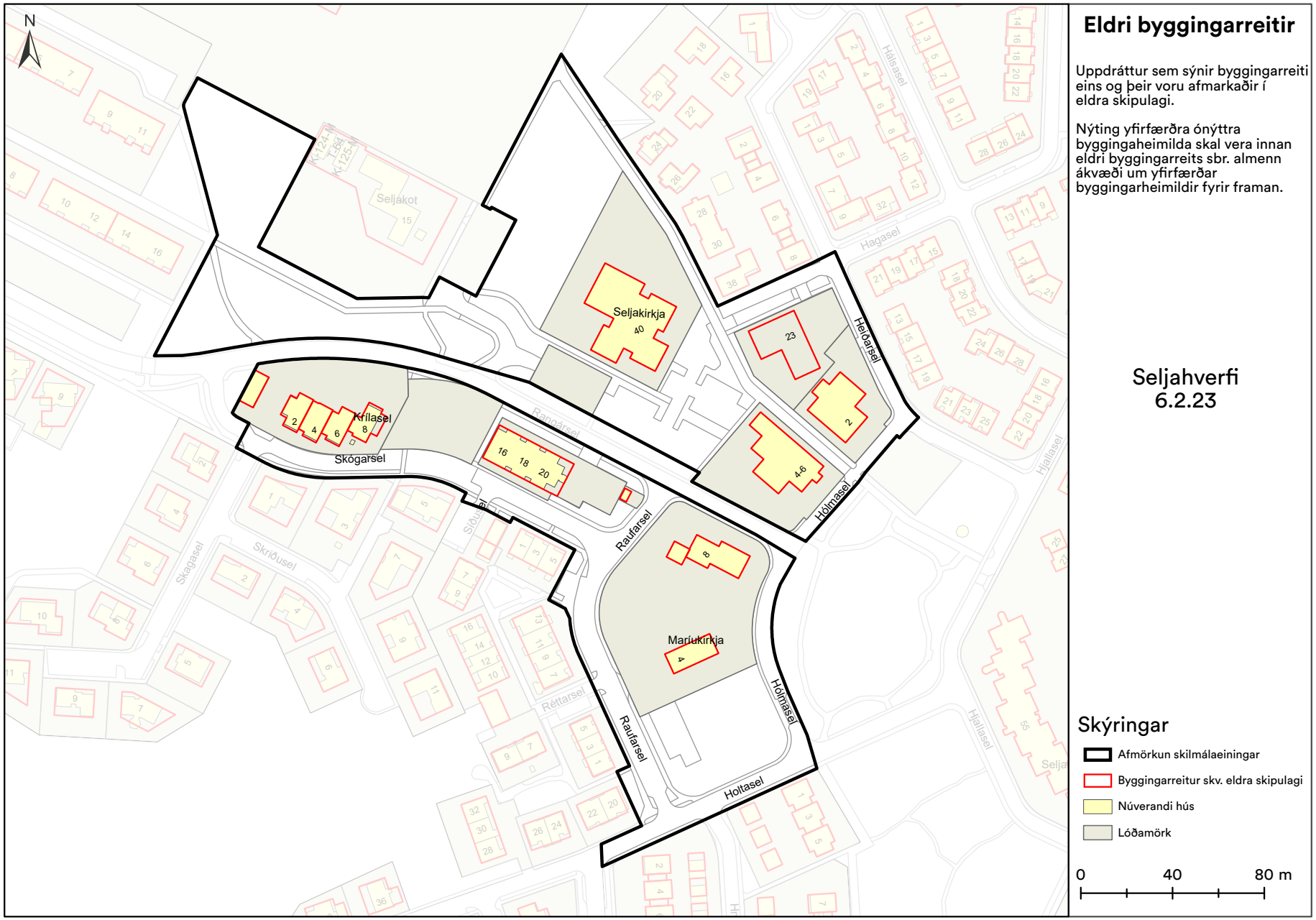
- Raðhús á einni hæð með risi og jarðhæð/kjallara ásamt bílageymslum í stakstæðum lengum.

- Verslunar/þjónustu húsnæði er heimilað á jarðhæð/kjallara.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.2.23

H1	Seljahverfi, Heildarskipulag Seljahverfis	september 1986
H2	Miðsvæði , Skipulagsuppdráttur	8. sep 1988
H3	Rangársel og skógarsel, Breytt lóðarmörk	19. feb 1991
H4	Raufarsel, kirkjulóð, Breytt afmörkun lóðar	22. feb 1991
H5	Rangársel 16, 18 og 20, Breytt afmörkun lóðar	7. sep 1991
H6	Hagasel 40, Afmörkun lóðar	3. sep 1993

H7	Rangársel 2, Bílskúrar	4. des 1994
H8	Hagasel 23, Deiliskipulagsbreyting, íbúðarhúsnæði	18. okt 2019



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Seljahverfi
6.2.23

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitur skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 40 80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

8. Nýbyggingar

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Gert er ráð fyrir 2, 3 og 4 hæða byggingum við Rangársel og Hólmasel fyrir bæði atvinnustarfsemi og þjónustu og íbúðir, einkum á efri hæðum. Fyrirkomulag og útfærslur ákvaðast í deiliskipulagsgerð.

9. Aðrar byggingar á lóð

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Ákvæði í deiliskipulagi taki mið af skilmálum hverfisskipulags í Seljahverfi.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótar-byggingarheimildir.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

- Ákvarðast nánar í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Rangársel 20.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi um-

fang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála

- Gert er ráð fyrir hverfistorgi við Rangársel og Hólmasel sem verður útfært í deiliskipulagsgerð.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

- Dreifistöð Veitna ohf. er við Rangársel 20.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

- Gera þarf húsakönnun fyrir svæðið áður en nýtt deiliskipulag er unnið fyrir eininguna.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.

- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.

- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði

úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hagasel	**0**	**7**	**7**
Hagasel 40*	**0**	**22**	**22**
Hólmasel 2	**0**	**9**	**9**
Hólmasel 4	**0**	**15**	**15**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Rangársel	**0**	**16**	**16**
Rangársel 16-20	**0**	**17**	**17**
Rangársel 2-8	**0**	**23**	**23**
Raufarsel 4, 8	**0**	**21**	**21**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

Lýsing fyrir endurskoðun skilmála
- Skoðað verði í deiliskipulagsgerð hvort hægt er að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar í sameiginlegum bílageymslum.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi
- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.24

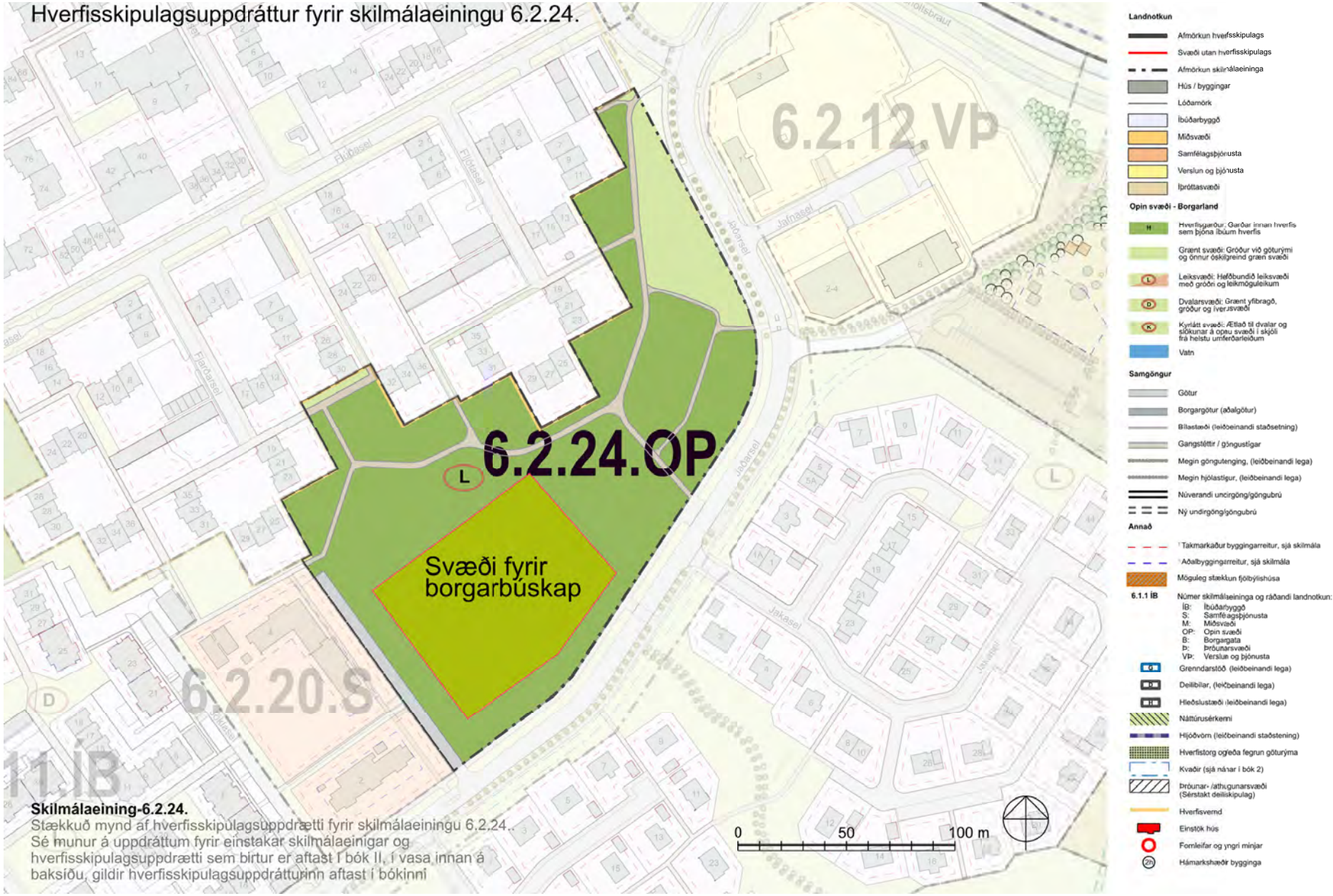
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.24 Jaðarsel - opið svæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	539
Helstu áherslur	539
Deiliskipulag fellt úr gildi	544





Skilmálaeining-6.2.24.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.24..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.2.24
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.24 er opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin liggur suðvestan við byggðina á Fálkhól og afmarkast af Jaðarseli til suðausturs og austurs og leikskólalóð Jöklaborgar til suðvesturs. Innan einingarinnar er grenndargarðurinn Seljagarður þar sem stundaður er borgarbúskapur.

Helstu áherslur

- *Svæðið er afmarkað sem opið svæði.*
- *Innan einingarinnar er afmarkað svæði fyrir umfangsmeiri borgarbúskap en annars er heimilaður á borgarlandi. Gefnar eru heimildir til uppbyggingar aðstöðu fyrir slíka ræktun.*
- *Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Svæði fyrir borgarbúskap

– Á grundvelli samnings við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur, sem kveðið er á um í skilmálalið um borgarbúskap, er félagasamtökum sem úthlutað er svæði til borgarbúskapar heimilt að framleigja ræktunarreiti til einstaklinga. Einnig er önnur umfangslítil starfsemi sem tengist ræktuninni (s.s. tímabundin sala á afurðum og námskeiðshald) heimiluð.

2. Húsagerðir

– Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

– Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

– Innan einingarinnar er sérstök áhersla lögð á borgarbúskap. Ræktun á heilsusamlegum matvælum hefur jákvæð áhrif á andlega og líkamlega heilsu.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að afmarka þann hluta með gróðri eða girðingum. Girðing má þó ekki vera hærri en 1,2 metrar. Heimilt er að reisa gróðurhús og önnur smáhýsi á svæðinu en samanlögð hámarksstærð má ekki vera meira en 100 m². Hámarkshæð gróðurhúss er 4,5 metrar og smáhýsa 2,5 metrar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að ráðstafa hluta skilmálaeiningarinnar undir svæði fyrir borgarbúskap, þ.e. ræktun á mat- og kryddjurtum og blómum. Afmörkun svæðisins er sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Afmörkuðu svæði skal í heild sinni ráðstafað til eins aðila (félags, fyrirtækis eða einstaklings) á grundvelli samnings við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur. Í samningnum skal kveðið á um nákvæmari rekstur og umhirðu svæðisins, heimildir til framleigu á ræktunarreitum til einstaklinga o.s.frv.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Heimilt er að hafa moltukassa á svæðinu til jarðgerðar á lífrænum úrgangi sem fellur til á svæðinu.

27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að leggja vatns- og raflagnir að svæðinu.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að útbúa göngustíga að svæðinu og innan þess. Til að tryggja gegndræpi skulu göngustígar vera lagðir möl, trjákurli og/eða grassteini.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Svæði fyrir borgarbúskap

- Í skilmálalið um borgarbúskap koma fram heimildir til ráðstöfunar hluta skilmálaeiningarinnar undir borgarbúskap. Heimilt er að útbúa allt að 8 bílastæði við Jöklasel, til móts við leikskólann Jöklaborg. Til að tryggja gegndræpi skulu bílastæði vera lögð grassteini.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.25

Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.25 Vetrargarður

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	551
Helstu áherslur	551
Deiliskipulag fellt úr gildi	564


KRONAN



Skilmálaeining-6.2.25.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.25..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.25 er opið svæði og íþróttasvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin liggur nyrst og austast í Seljahverfi í brekku sem hallar til vesturs og afmarkast af Arnarnesvegi í austri, íbúðarhverfi við Jakasel í suðri, Breiðholtsbraut í norðri og athafnasvæði við Jafnasel í vestri.Svæðið liggur í um 99 m hæð þar sem það er lægst en í um 125 m þar sem það er hæst. Skilmáleiningin er um 14 ha að stærð.

– Á svæðinu er skíðalyfta sem undanfarin ár hefur verið opin þegar snjór er nægjanlegur og veður leyfir.

Helstu áherslur

- *Svæðið er afmarkað sem íþróttasvæði fyrir vetraríþróttir og skíðaiðkun fyrir alla fjölskylduna allt árið.*
- *Áhersla er á byrjendur og börn sem eru að læra á skíði auk möguleika á gönguskíðaiðkun yfir vetrartímann og fjallahjólreiðar á sumrin.*
- *Til að lengja opnunartíma fyrir skíðaiðkun verður snjóframleiðsla á svæði til viðbótar við náttúrulegan snjó.*
- *Mótaðar verða brautir fyrir fjölbreytta skíðaiðkun, s.s. þurrskíðaiðkun (e. dry slope skiing) auk ævintýrabrauta.*
- *Á svæðinu verður aðstaða fyrir þjónustu og veitingasölu.*
- *Göngu- og hjólastígar liggja um svæðið.*
- *Fornleifar eru sýndar á skipulagsuppdrætti.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Heimil er starfsemi og þjónusta á svæðinu sem tengist rekstri Vetrargarðs og iðkun vetraríþrótta, s.s. sala veitinga, kennsla og þjálfun, snjóframleiðsla, rekstur á skíðalyftum, tækjaleiga o.s.frv.

2. Húsagerðir

– Þjónustubyggingar vegna starfsemi Vetrargarðs á 1–2 hæðum með kjöllurum þar sem aðstæður og landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

– Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Byggingarheimildir sem birtast í töflunni hér að aftan eru heimildir vegna nýbygginga, sjá nánar skilmálalið um nýbyggingar.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingareitur**
A	**Aðalbyggingareitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Án heimilisfangs				150	23		
A Án heimilisfangs				900	135		
A Án heimilisfangs				50	8		
A Án heimilisfangs				60	9		
Án heimilisfangs	**99096**	**0**	**0**	**1160**	**174**	**0.01**	**1334**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru skilgreindir fimm byggingarreitir til að rúma þá starfsemi og tæknirými sem eru nauðsynleg fyrir starfsemina.

- Heimilað er byggja eftirtaldar byggingar sem sýndar eru á hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeininguna og merktar með bókstöfum inn á skýringaruppdrátt merkt Yfirlitsmynd.

Helstu stærðir

A. Bráðbirgðaaðstaða og salernishús við bílastæði.

- Grunnflötur 150 m².

B. Stjórnstöð/vakthús.

- Grunnflötur 50 m².

C. Dælustöð fyrir snjóframleiðslu.

- Innan byggingarreits er heimilt að koma fyrir gámum fyrir snjóframleiðslu. Taka skal mið af landi við staðsetningu gáma og fella þá inn í land sé þess kostur.
- Grunnflötur 60 m².

D. Þjónustubygging.

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa einnar hæðar byggingu með kjallara.
- Grunnflötur byggingar 600 m². Heildarbyggingarmagn er 900 m².
- Hús skal mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum að dvalarsvæði. Gera skal ráð fyrir skjólgóðu útisvæði/verönd fyrir veitingasölu og nestisaðstöðu við þjónustubyggingu.

E. Vélageymsla.

- Grunnflötur 250 m².
- Heimilt er að byggja kjallara undir vélageymslu að hluta til sem nemur 1/3 af grunnfleti til að nýta landhalla sem best.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

A. Bráðbirgðaaðstaða og salernishús við bílastæði

- Hámarksvegghæð 3,0 m. Hámarkshæð í mæni 4,5 m.

B. Stjórnstöð/vakthús

- Hámarksvegghæð 2,7 m. Hámarkshæð í mæni 3,5 m.

C. Dælustöð fyrir snjóframleiðslu

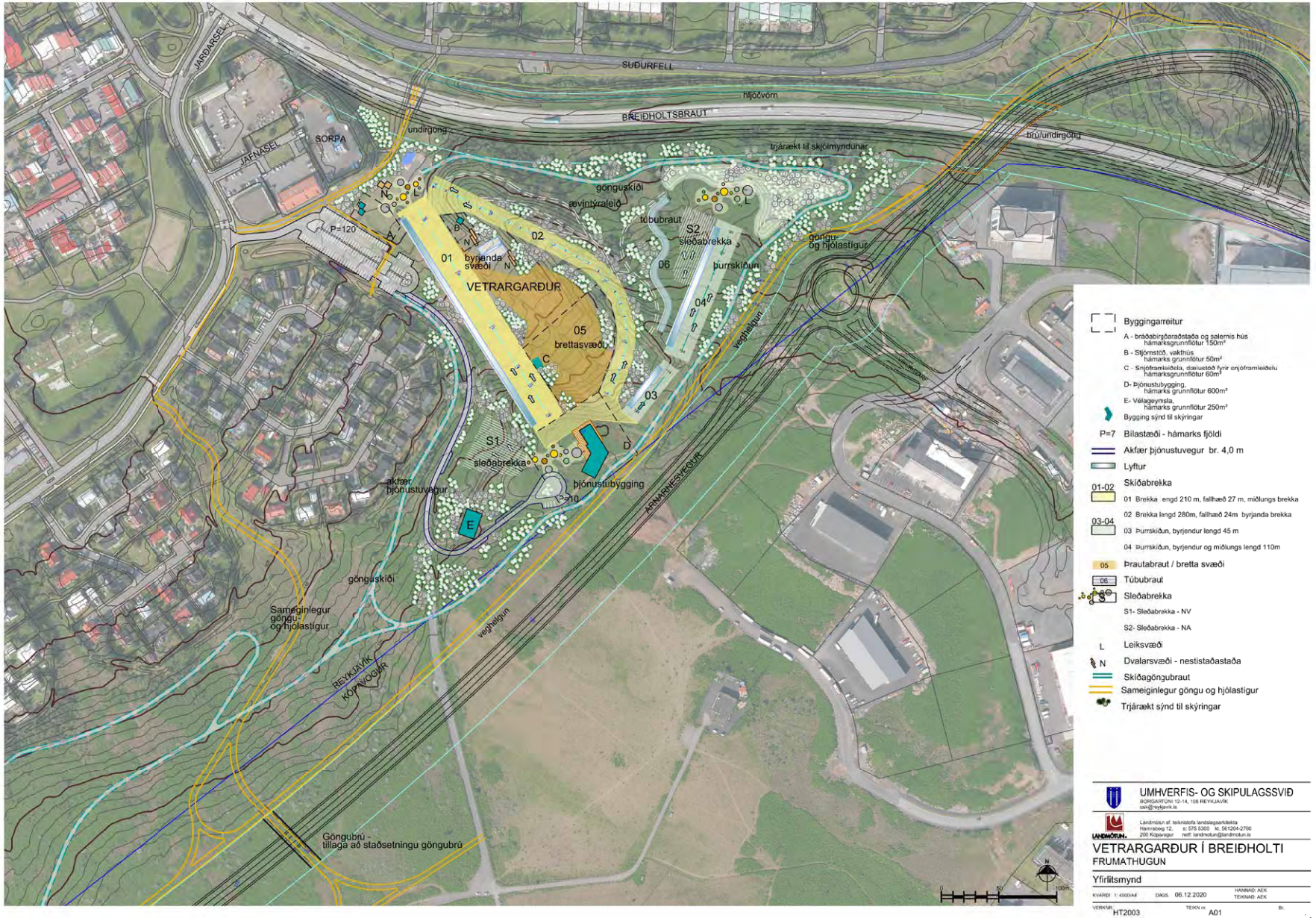
- Hámarksvegghæð 3,0 m. Hámarkshæð í mæni 4,5 m.

D. Þjónustubygging

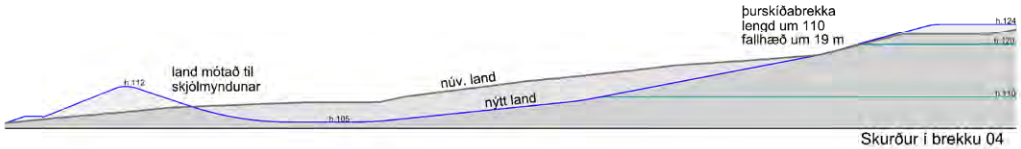
- Hámarksvegghæð er 4,0 m. Hámarkshæð í mæni er 6,5 m frá gólfhæð.

E. Vélageymsla

- Hámarkshæð í mæni er 6,0 m en 6,5 m ef um einhallaþak er að ræða. Hámarksþakhalli er 15°.

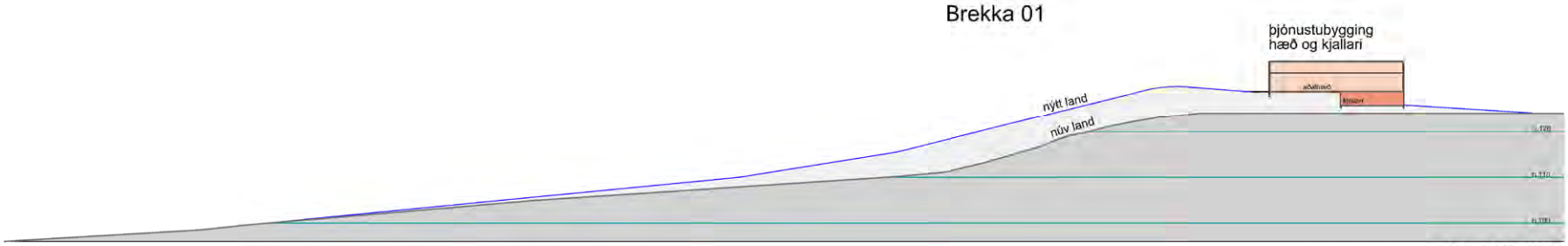

SUÐURFELL
hljóðvörn
BREIÐHOLTSBRAUT
JARÐARSEL
JAFNASEL
SORPA
undirgöng
brú/undirgöng
trjárækt til skjólmyndunar
gönguskíði
ævintýraleið
túbubraut
S2
sleðabrekka
göngu- og hjólastígur
þurrskíðun
P=120
01
byrjanda svæði
02
VETRARGARÐUR
05
brettasvæði
06
04
03
veghelgun
S1
sleðabrekka
D
þjónustubygging
P=10
akfær þjónustuvegur
E
ARNARNESVEGUR
gönguskíði
Sameiginlegur göngu- og hjólastígur
veghelgun
REYKJAVÍK
KÓPAVOGUR
Göngubrú - tillaga að staðsetningu göngubrú
Byggingarreitur
A - bráðabirgðaraðstaða og salernis hús hámarksgrunnflötur 150m²
B - Stjórnstöð, vakthús hámarks grunnflötur 50m²
C - Snjóframleiðela, dælustöð fyrir snjóframleiðelu hámarksgrunnflötur 60m²
D- Þjónustubygging, hámarks grunnflötur 600m²
E- Vélageymsla, hámarks grunnflötur 250m²
Bygging sýnd til skýringar
P=7 Bilastæði - hámarks fjöldi
Akfær þjónustuvegur br. 4,0 m
Lyftur
01-02 Skíðabrekka
01 Brekka lengd 210 m, fallhæð 27 m, miðlungs brekka
02 Brekka lengd 280m, fallhæð 24m byrjanda brekka
03-04
03 Þurrskíðun, byrjendur lengd 45 m
04 Þurrskíðun, byrjendur og miðlungs lengd 110m
05 Þrautabraut / bretta svæði
06 Túbubraut
Sleðabrekka
S1- Sleðabrekka - NV
S2- Sleðabrekka - NA
L Leiksvæði
N Dvalarsvæði - nestistaðastaða
Skíðagöngubraut
Sameiginlegur göngu og hjólastígur
Trjárækt sýnd til skýringar
UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚNI 12-14, 105 REYKJAVÍK
usk@reykjavik.is
Landmótun sf. teiknistofa landslagsarkitekta
Hamraborg 12, s: 575 5300 kt. 561204-2760
200 Kópavogur netf: landmotun@landmotun.is
VETRARGARÐUR Í BREIÐHOLTI
FRUMATHUGUN
Yfirlitsmynd
KVARÐI 1: 4000/A4
DAGS. 06.12.2020
HANNAÐ: AEK
TEIKNAÐ: AEK
VERKNR. HT2003
TEIKN nr. A01
Br.

Brekka 04

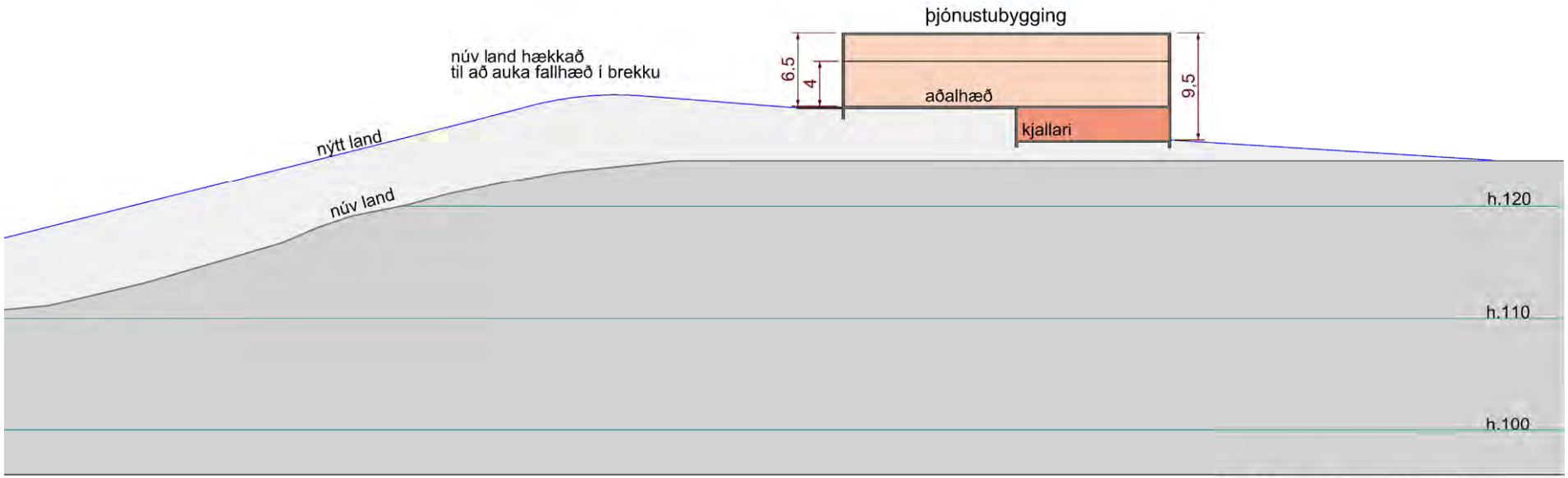


Skurður í brekku 04

Brekka 01



Skurður í brekku 01 og þjónustubyggingu



Skurður í brekku 01 og þjónustubyggingu

9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Smáhýsi og gróðurskálar

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².
-

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir þarf í samræmi við húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmið að greiða fyrir viðbótarbyggingarmagn. Þá er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á 5% íbúða á lóð og að 20% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður og landhalli leyfir.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Brekkur

- Gert er ráð fyrir því að móta brekkur þannig að þær henti sem best til skíðaiðkunar. Heimilt er að hækka land upp í allt að 130 m efst til að auka

við fallhæð lands frá því sem nú er. Á svæðinu er gert ráð fyrir fjölbreyttum brekkum að mismundandi lengd og fallhæð. Gert er ráð fyrir að allar brekkurnar nýtist yfir vetrartímann og gert ráð fyrir snjóframleiðslu. Að lágmarki tvær brekkur munu einnig nýtast fyrir þurrskíðaiðkun á sumrin og þegar ekki eru aðstæður af náttúrulegum snjó eða snjóframleiðslu. Tvær sleðabrekkur, bretta- og byrjendasvæði eru einnig innan svæðisins.

- Heimilað er að forma land og byggja eftirtaldar brekkur sem sýndar eru á hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeininguna og merktar með bókstöfum inn á skýringaruppdrátt sem merktur er Yfirlitsmynd.
- 01. Miðlungsbrekka, lengd að lágmarki 210 m, fallhæð að lágmarki 27 m.
- 02. Byrjendabrekka, lengd að lágmarki 280 m, fallhæð að lágmarki 24 m.
- 03. Þurrskíðaiðkun fyrir byrjendur, lengd 45 m.
- 04. Þurrskíðaiðkun fyrir byrjendur og aðeins lengra komna, lengd að lágmarki 110 m.
- 05. Brettasvæði/þrautabraut á milli brauta 01 og 02.
- 06. Túbubraut.
- S1. Sleðabrekka á suðurhluta svæðisins sem vísar til NV.
- S2. Sleðabrekka á norðurhluta svæðisins sem vísar til NA.
- Einnig er gert ráð fyrir byrjendasvæði sem staðsett verður neðan brettasvæðis og þegar nær dregur Breiðholtsbraut er mögulegt að vera með ævintýraleið.

Lyftur

- Gert er ráð fyrir þremur skíðalyftum við brekkur 01, 03 og 04, auk þess sem gert er ráð fyrir töfrateppi á byrjendasvæði. Lögð verði áhersla á að tegund lyfta henti börnum og byrjendum.

Leik- og dvalarsvæði

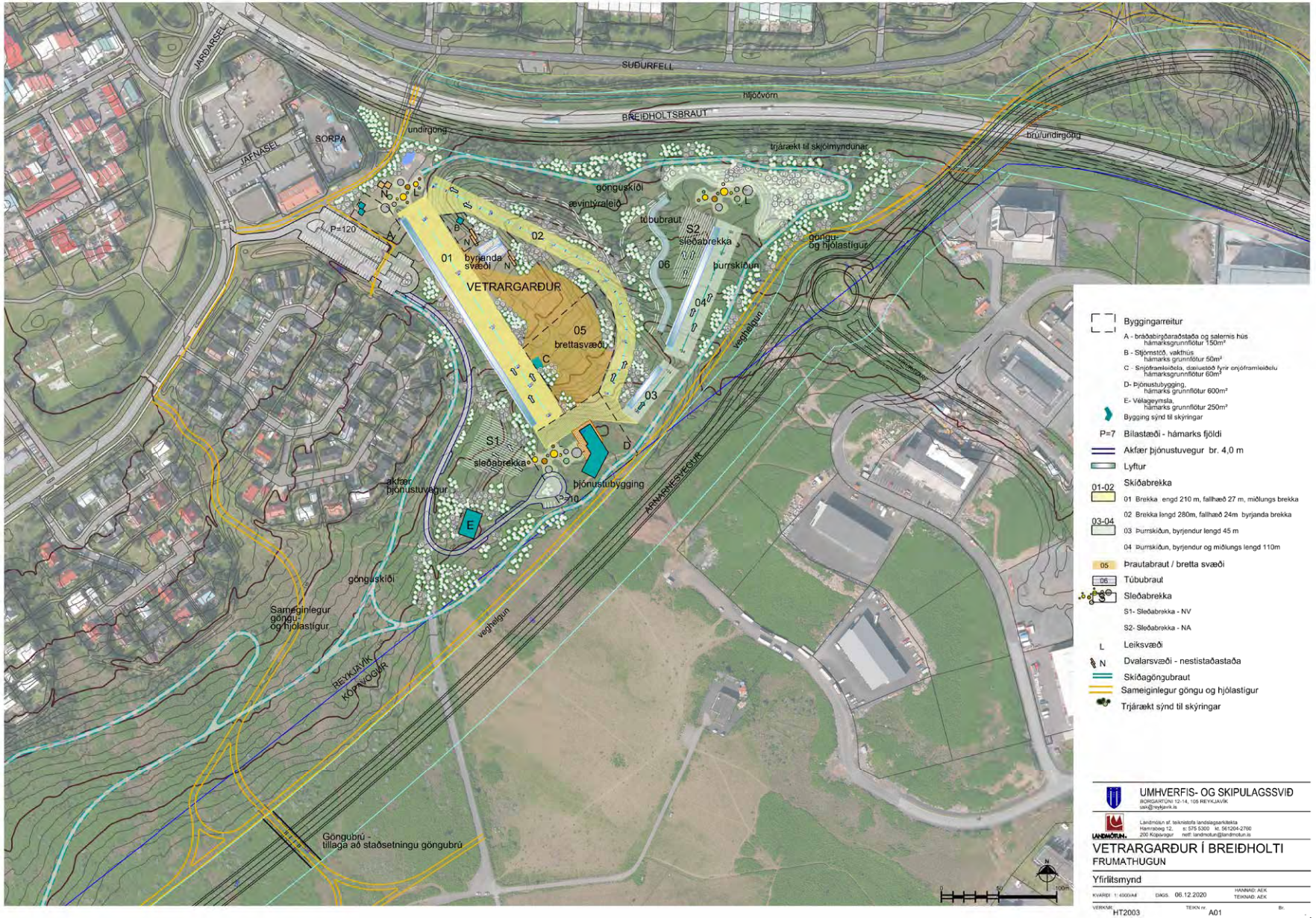
- Innan svæðisins er gert ráð fyrir nokkrum leik- og dvalarsvæðum sem yrði dreift á nokkra staði, þar sem hægt verður að koma fyrir leiktækjum og nestisaðstöðu.

Skíðagöngubraut og hjólastígar

- Gert er ráð fyrir skíðagöngubraut sem liggja mun frá aðalbílastæðinu umhverfis svæðið og eftir hlíðinni milli Seljahverfis og Arnanesvegar. Mögulega er hægt að koma fyrir snjóframleiðslu við gönguskíðabraut. Hringleið er um svæðið og gert er ráð fyrir því að hluta þessara leiða megi nýta sem hjólabrautir og hlaupaleiðir að sumri til. Lega stíga er leiðbeinandi.

Vegir - Akfær þjónustustígur

- Gert er ráð fyrir akfærum þjónustustíg sem liggja mun frá aðalbílastæðinu að þjónustubyggingu sem er efst á svæðinu en þar er útsýni mjög gott yfir Reykjavíkurborg. Þjónustustígur skal vera 4,0 m breiður vegur með mætingarútskotum og snúningsplássi fyrir rútur við þjónustubyggingu.


SUÐURFELL
hljóðvörn
BREIÐHOLTSBRAUT
JARÐARSEL
JAFNASEL
SORPA
undirgöng
brú/undirgöng
trjárækt til skjólmyndunar
gönguskíði
ævintýraleið
túbubraut
S2
sleðabrekka
göngu- og hjólastígur
þurrskíðun
P=120
01
02
03
04
05
06
byrjanda svæði
VETRARGARÐUR
brettasvæði
S1
sleðabrekka
akfær þjónustuvegur
þjónustubygging
P=10
ARNARNESVEGUR
veghelgun
gönguskíði
Sameiginlegur göngu- og hjólastígur
REYKJAVÍK
KÓPAVOGUR
Göngubrú - tillaga að staðsetningu göngubrú
Byggingarreitur
A - bráðabirgðaraðstaða og salernis hús hámarksgrunnflötur 150m²
B - Stjórnstöð, vakthús hámarks grunnflötur 50m²
C - Snjóframleiðela, dælustöð fyrir snjóframleiðelu hámarksgrunnflötur 60m²
D- Þjónustubygging, hámarks grunnflötur 600m²
E- Vélageymsla, hámarks grunnflötur 250m²
Bygging sýnd til skýringar
P=7 Bilastæði - hámarks fjöldi
Akfær þjónustuvegur br. 4,0 m
Lyftur
01-02 Skíðabrekka
01 Brekka lengd 210 m, fallhæð 27 m, miðlungs brekka
02 Brekka lengd 280m, fallhæð 24m byrjanda brekka
03-04
03 Þurrskíðun, byrjendur lengd 45 m
04 Þurrskíðun, byrjendur og miðlungs lengd 110m
05 Þrautabraut / bretta svæði
06 Túbubraut
Sleðabrekka
S1- Sleðabrekka - NV
S2- Sleðabrekka - NA
L Leiksvæði
N Dvalarsvæði - nestistaðastaða
Skíðagöngubraut
Sameiginlegur göngu og hjólastígur
Trjárækt sýnd til skýringar
UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
BORGARTÚNI 12-14, 105 REYKJAVÍK
usk@reykjavik.is
Landmótun sf. teiknistofa landslagsarkitekta
Hamraborg 12, s: 575 5300 kt. 561204-2760
200 Kópavogur netf: landmotun@landmotun.is
VETRARGARÐUR Í BREIÐHOLTI
FRUMATHUGUN
Yfirlitsmynd
KVARÐI 1: 4000/A4
DAGS. 06.12.2020
HANNAÐ: AEK
TEIKNAÐ: AEK
VERKNR. HT2003
TEIKN nr. A01
Br.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.
- Heimilt er að auka við umhverfislýsingu á svæðinu við skilgreindar skíða- og sleðabrautir. Í tengslum við sérstaka viðburði er einnig heimiluð aukin lýsing með tímabundnum lýsingarbúnaði (stemningslýsing). Takmarka skal eins og kostur er ljósmengun til íbúðabyggðar sunnan við Vetrargarðinn.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.
- Við staðsetningu og notkun snjóframleiðslubúnaðar skal huga að því að takmarka eins og kostur er hljóðmengun í íbúðabyggð sunnan við Vetrargarðinn.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*

- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

  – Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

– Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

– Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

– Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

– Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

– Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

– Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

– Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

– Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd á herminjum innan skilmálaeiningarinnar.

- Um er að ræða steinsteypt skotbyrgi austan við Útvarpsstöðvarveg og byggðina við Jakasel. Skotbyrgi lík þessu eru nokkur í Reykjavík, en þar sem þau eru verulega farin að týna tölunni er lagt til að þetta byrgi verði hverfisverndað og að sérstaklega verið tekið tillit til þess í skipulagi.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Aðalbílastæði svæðisins er við aðkomu frá Jaðarseli. Þar er gert ráð fyrir allt að 125 bílastæðum. Annað minna stæði fyrir allt að 10 bíla verður við þjónustuhúsið auk þess sem gert er ráð fyrir snúningssvæði fyrir rútur. Umferð um þjónustustíg er háð leyfi rekstraraðila.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.2.26

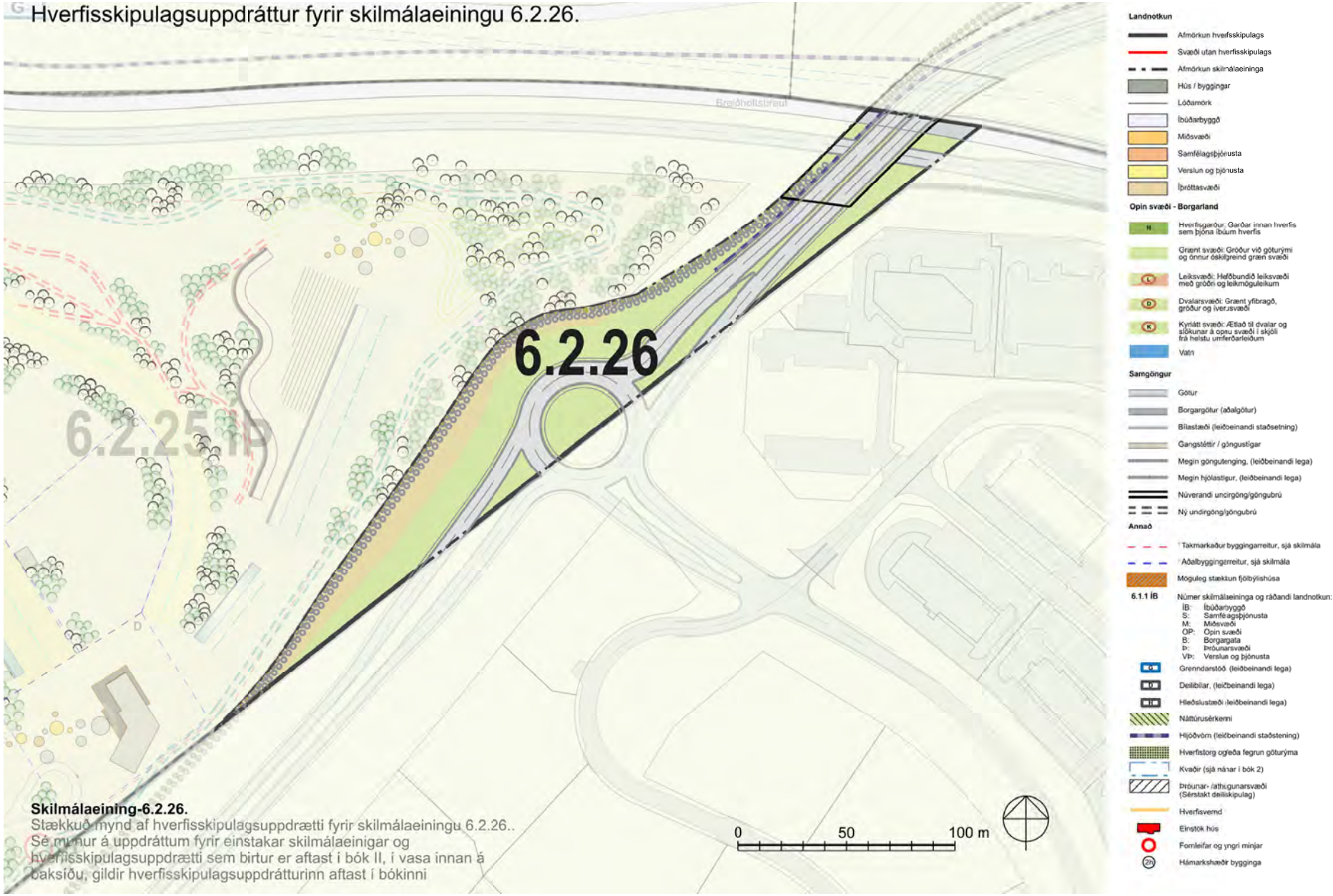
Breiðholt
Seljahverfi

Skilmálaeining
6.2.26 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	571
Helstu áherslur	571





Skilmálaeining-6.2.26.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.2.26..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin afmarkast af fyrirhuguðum vetrargarði í vestri og sveitafélagsmörkum Kópavogs í austri.
- Engin byggð er innan einingarinnar.

Helstu áherslur

- Skilmálaeiningin er afmörkuð sem veghelgunarsvæði fyrir fyrirhugaðan Arnarnesveg sem tengja mun Kóra- og Salahverfi í Kópavogi við Breiðholtsbraut.
- Unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Seljahverfis 6.2 og mun fá númerið 6.2.26.