Hverfisskipulag

6.3 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.3 Efra-Breiðholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistvæn byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna við Louhóla, Vesturberg og Eddufell. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir staðkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði, þar sem framlenging Hólabakka var fyrirhuguð, í vestri. Efra-Breiðholt liggur í norðaustuhluta borgarhlutans. Það nær yfir um 127 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er þannig að svæðið myndar nokkurs konar hásléttu í 80–100 m hæð yfir sjó. Einkenni byggðar í Breiðholti eru fastmótuð íbúðahverfi afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum. Stór hluti byggðarinnar myndar lágreist jaðarsvæði sérbýlishúsa við ósnortna náttúru og gefur það borgarhlutanum sérstakt gildi. Hæsti fjölbýlishús eru staðsett í sitthvorum enda hverfisins ásamt þjónustustofnunum og litlum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Austurberg með skóla. menningarmiðstöð og íþróttasvæði myndar kjarna hverfisins.

Efra-Breiðholt var skipulagt í upphafi áttunda áratugarins. Hverfinu er skipt í þrjá hverfahluta eða deildir eins og það kallast í sjálfu skipulaginu, norðurdeild (Hólar), miðdeild (Berg), sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell). Hverfið var fullbyggt upp úr 1980. Skipulag hverfisins er er nokkuð fjölbreytt hvað varðar íbúðagerðir og dreifingu.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem feldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirlitsmynd af skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felst er úr gildi, b) helstu oskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Efra-Breiðholt hefur verið skipt í 31 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.31, 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 innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði staekkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimiladar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar hver gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

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 vistvæni 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 Efra-Breiðholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar litilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bætra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarlöskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustiga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um bláграenar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvæna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af staekkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum gróðri 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: Borgarskjalasafn Reykjavíkur
- Verkýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015

Samgöngur

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis. 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 við Völvufell. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt og Selja-hverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



Megin göngustígar · Megin hjólastígar · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að stuðla við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurlar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með bláграenum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á skilmálaeiningu 6.3.16 vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni · Lágmarks-gegndrepi og bláграenar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, húsaraðir og götumyndir · Samstæður húsa og heildir

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 1115 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð við Suðurhóla, Völvufell og Hraunberg. c) Heimila hækkun fjöl-býlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Louhóla, Eddufell og Austurberg. 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 eflt með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hjóðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlát svæði sem aetluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



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

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Orrahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstaður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu við hverfistorg við Austurberg, Suðurhóla, Vesturhóla, Norðurfell og Drafnarfell. 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 lítilsni 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. Ómýtar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

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 meðhöndlia ofanvatn með bláграenum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

- H — Hverfisgarður. Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði. Gróður við götujrými og önnur óskilgreind grænt svæði
- L — Leikvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og hverusvæði
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar 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

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 6.1 Efra Breiðholt



Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

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__.

Tilagan var auglýst frá _____ 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.

6.3 Efra Breiðholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN93

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
A

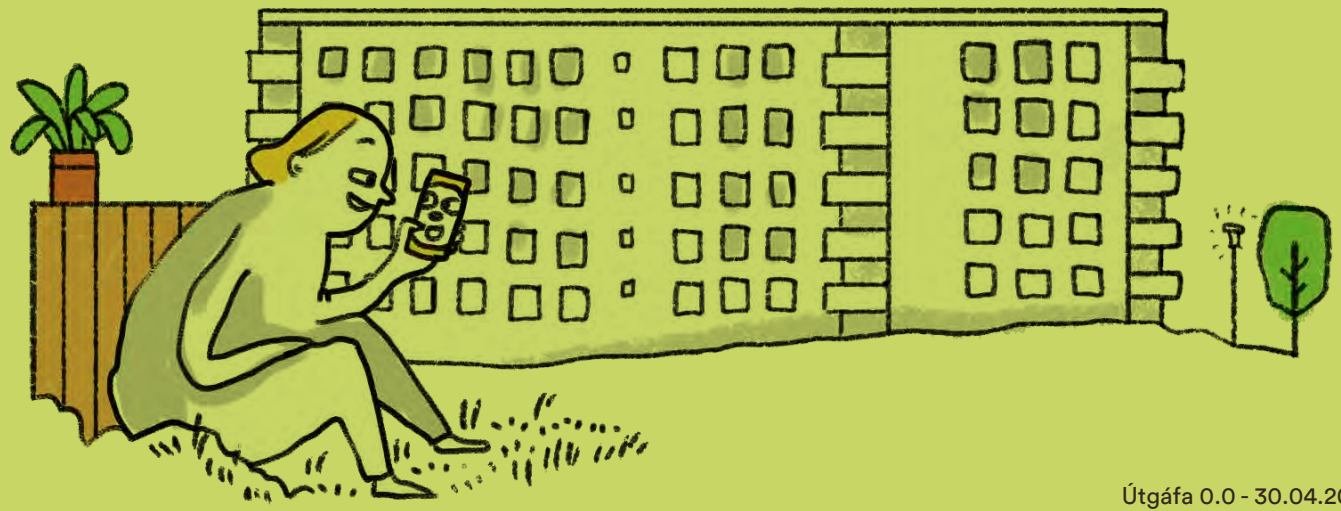
Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg

Bók 1

Efra Breiðholt

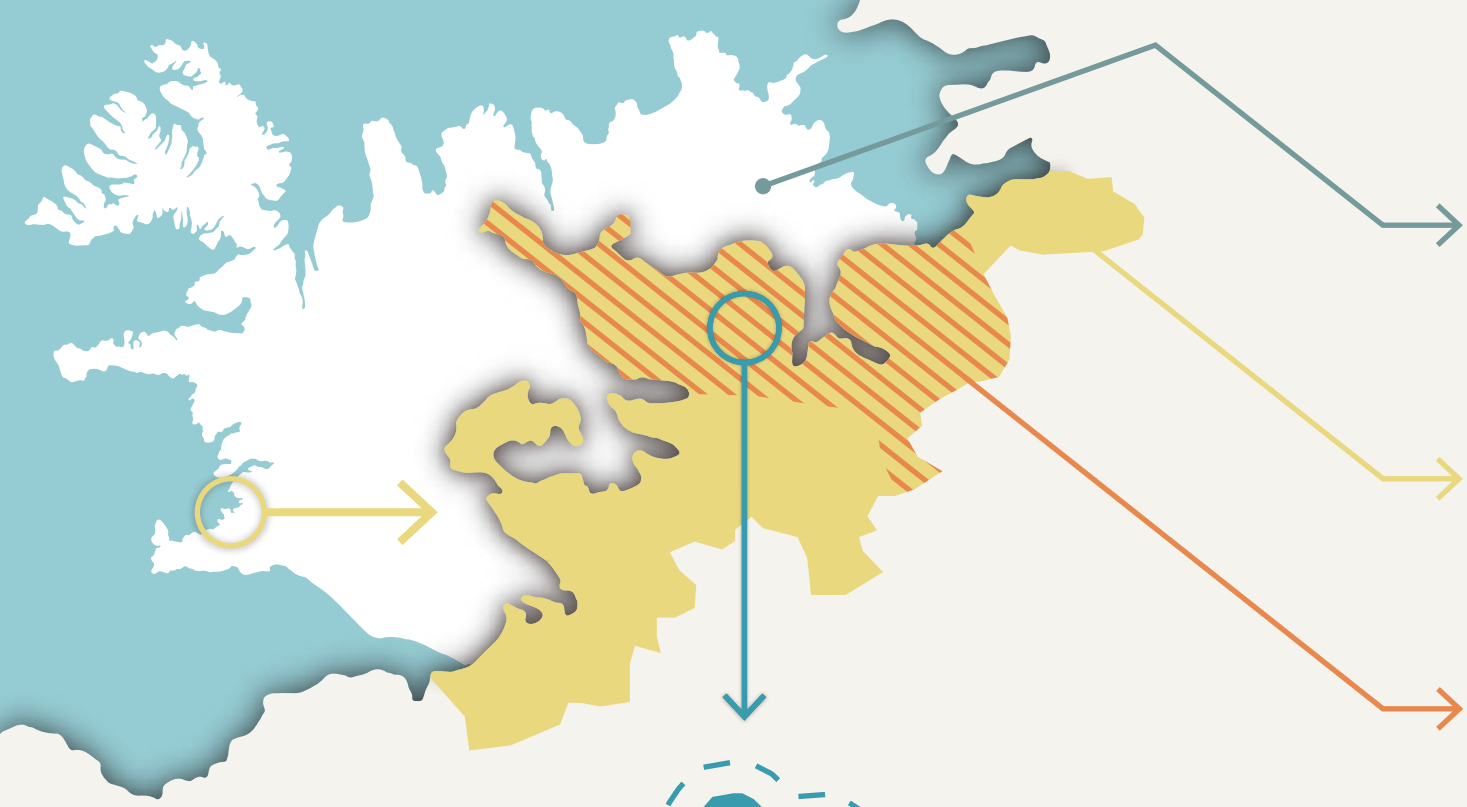
Almenn greinargerð og stefna



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

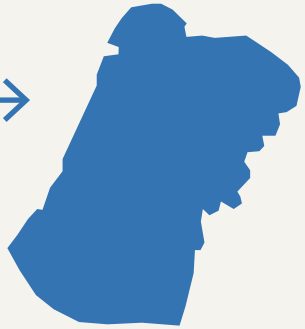
2. SVÆÐISSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða s eiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerÿ, umhverÿsmál og þróun byggðar á svæðinu yÿr minnst tólf ára tímabil

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.

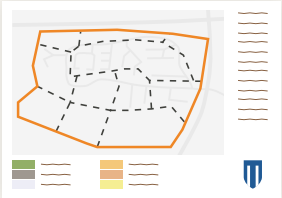


Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

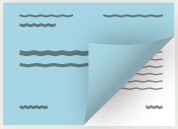


5. HVERFISSKIPULAG
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverÿ þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kaš a 7.

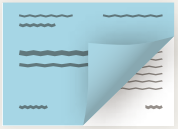
HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



UPPDRÁTTUR
Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.

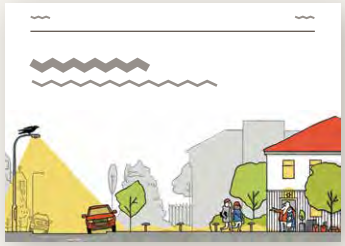


BÓK 1
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverÿð



BÓK 2
Skilmálar š okkaðir eftir einingum innan hverÿs

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		SÍÐA
1	Formáli og samantekt	10
2	Almennar upplýsingar	18
3	Forsendur og greining	26
4	Samráð	39
5	Stefna og áherslur	47
6	Umhverfismat	60
8	Skilgreiningar og lykilhugtök	72


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

Kafli

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

Yfirlit 10

Hvað er hverfisskipulag? 10

Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi 13

Breytingar á hverfisskipulagi 13

Gátlisti um vistvæna byggð 13

Formáli og samantekt

Yfirlit

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsuppdrætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 6.3 Efra-Breiðholt en hverfið tilheyrir borgarhluta 6 Breiðholti. Auk Efra-Breiðholts eru í borgarhlutanum hverfin 6.1 Neðra-Breiðholt og 6.2 Seljahverfi 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 Efra-Breiðholts 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 Efra-Breiðholti, 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 6.3. Efra-Breiðholt.


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



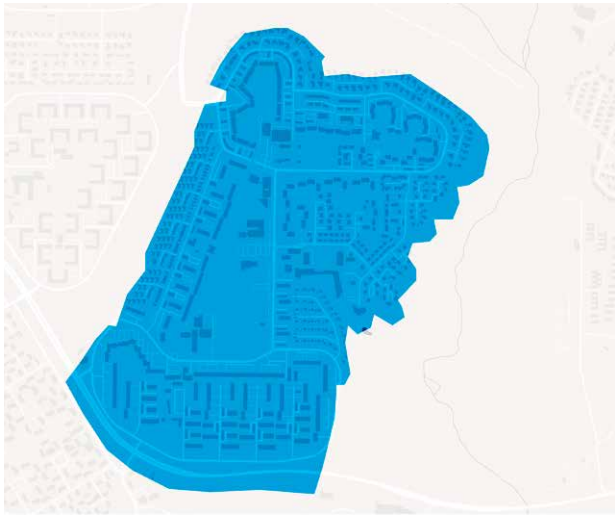
Svæðisskipulag



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



Mynd 1.3
Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

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 **11**

Vinnuferli hverfisskipulagsins **13**

Gögn hverfisskipulagsins **14**

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-malaflokkum.

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 6.3 Efra-Breiðholti 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 Efra-Breiðholts 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 Efra-Breiðholti, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Efra-Breiðholt. 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 skilmálaeininga 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 Efra-Breiðholt 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 Efra-Breiðholti, 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 hugsuð 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 Efra-Breiðholti 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 Efra-Breiðholt, 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.

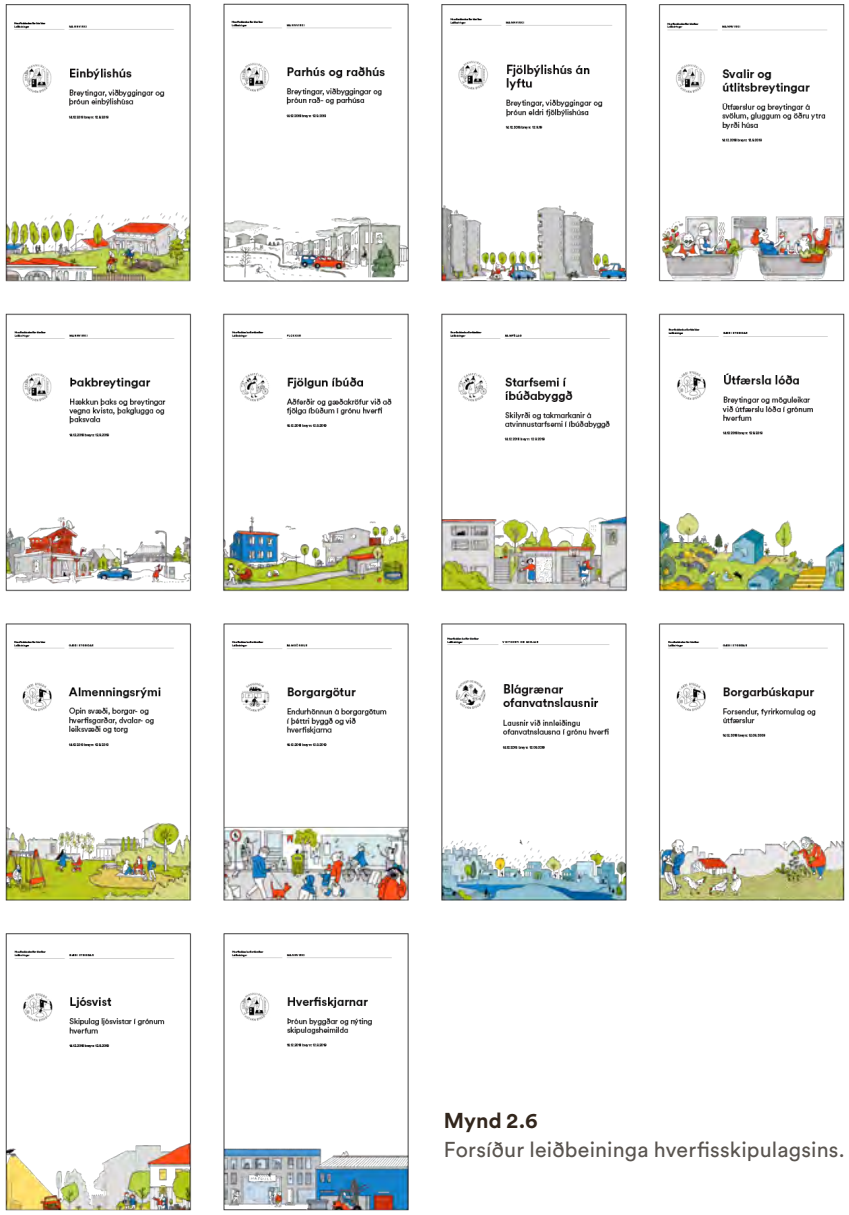
Skipulagsskilmálar – Bók II.

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.



Mynd 2.6
Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.

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


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 **24**

Þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 **24**

Mat á visthæfi hverfisins **26**

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.

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 22.000 íbúa í ??800 íbúðum. Þar af búa um 9.300 íbúar í rúmlega 3.700 íbúðum Í Efra-Breiðholti. Þess má geta að árið 1980 voru íbúar í öllum þrem hverfum Breiðholts um 25 þúsund.

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 hvor sínu 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 íbúðarhús landsins, og hins vegar 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, Fellagarðar sú stærri, stundum kennd við Eddufell, en hin minni í Iðufelli.

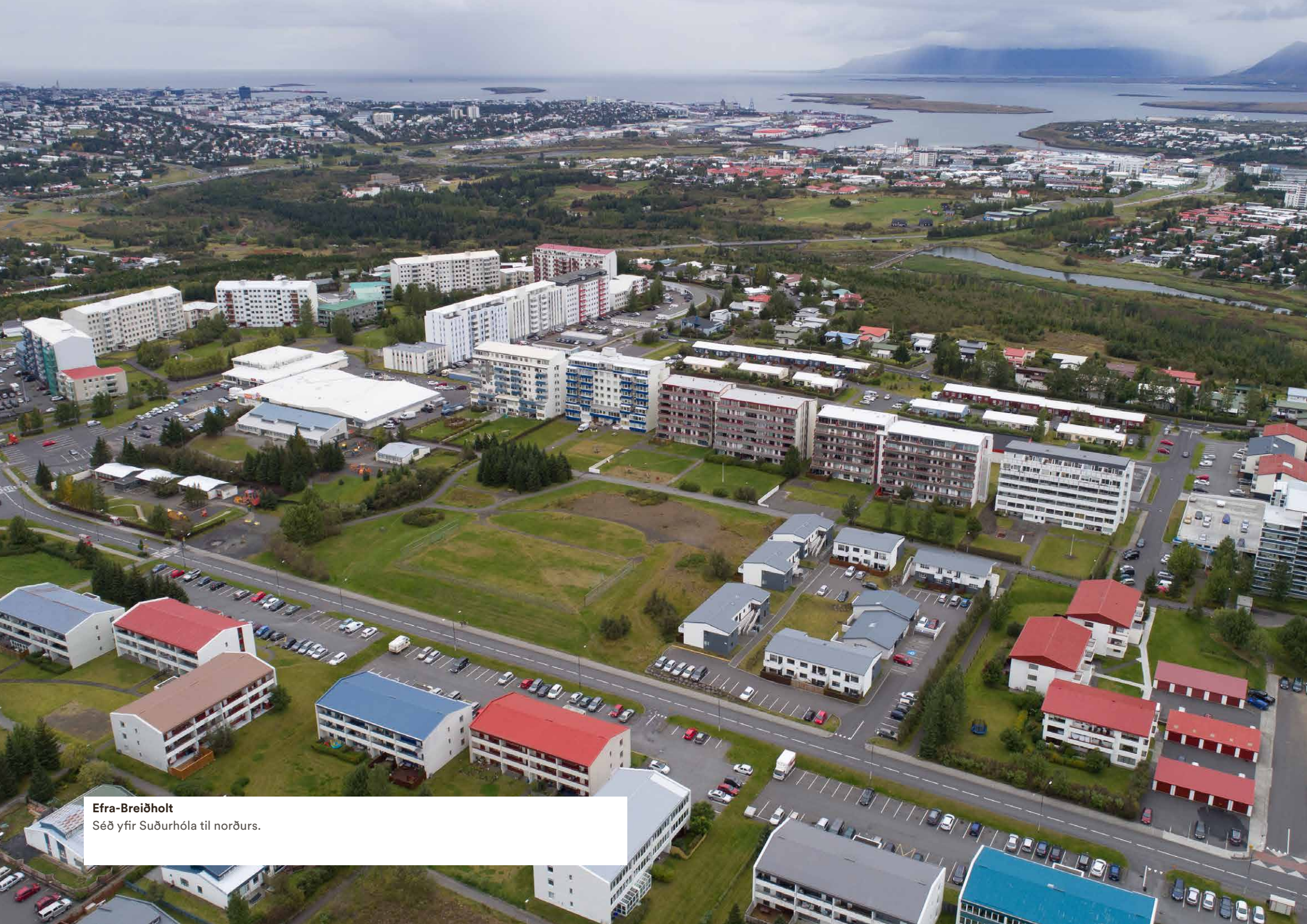
Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og lítið virðist hafa knúið á um slíkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar sem gefur til kynna 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 deiliskipulagsbreyting í Gerðubergi sem heimilaði byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða.

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2040 og gildir einungis fyrir 6.3 Efra-Breiðholt. 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 verulega 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.



Efra-Breiðholt
Séð yfir Suðurhóla til norðurs.

Þróunarsvæði í Efra-Breiðholti

Fimm þróunarsvæði eru skilgreind í Efra-Breiðholti skv. gildandi aðalskipulagi.

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 Gerðuberg
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.

Ný þróunarsvæði í hverfisskipulagi

VÞ Eddufell-Völvufell
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. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæðið lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum 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 sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefnu 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 er ráð fyrir raðhúsum næst Suðurfelli.

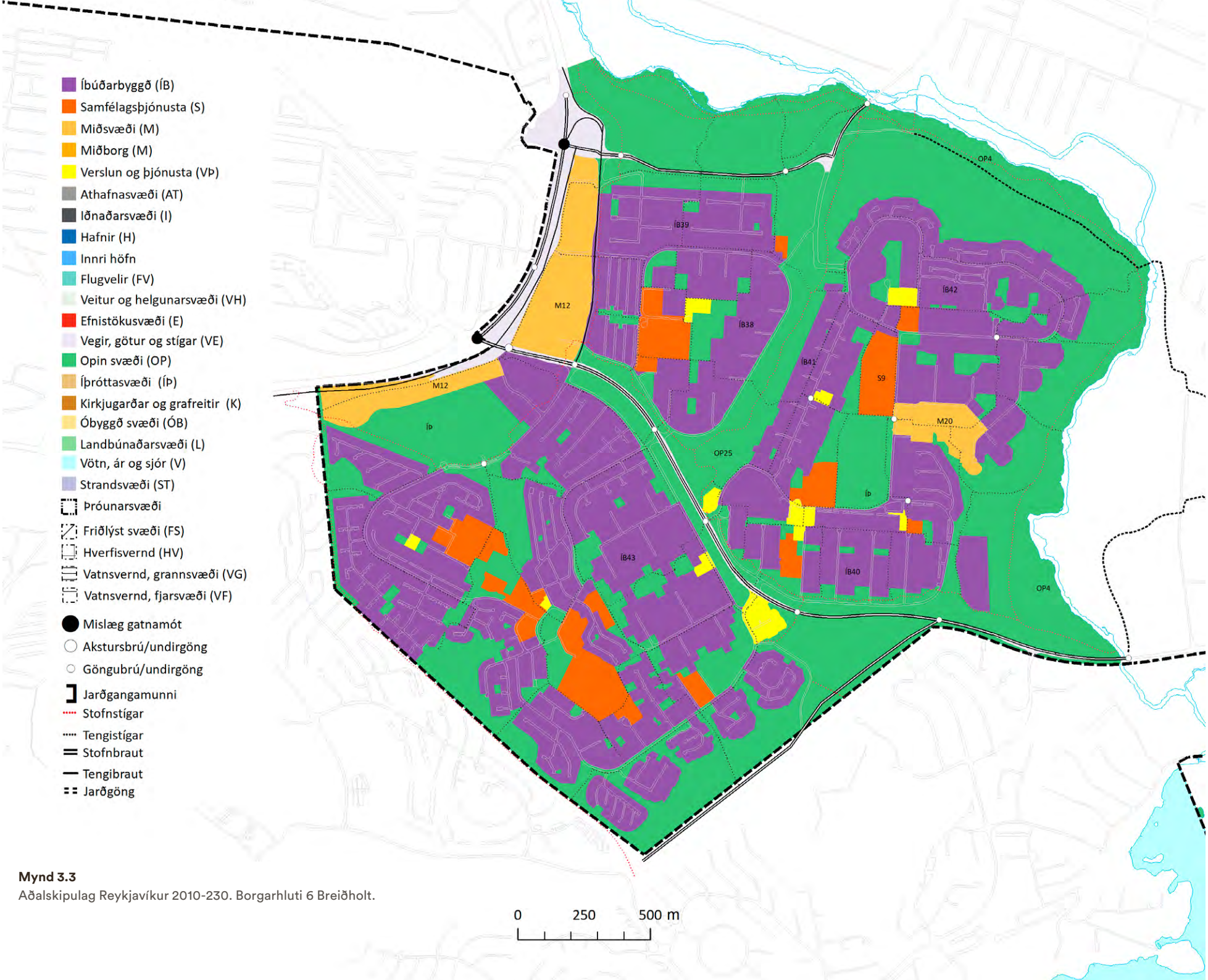
Hólagarður/Suðurhólar
Skilmálaeiningin 6.3.26 nær yfir þróunarsvæði sem skilgreint er í aðalskipulagi við Suðurhóla, auk lóða leikskólanna við Suðurhóla 19–21 og verslunarkjarnans Hólagarðs við Lóuhóla 2–6.

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

Jórufell/Norðurfell
Skilmálaeining 6.3.30 nær yfir lóðirnar lðufell 14 og 16, Jórufell 2–12 ásamt bílastæði og aðliggjandi borgarlandi þar sunnan og vestan við.

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

Heimilt verður að rífa núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta. Stefnt er að



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

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.

Almenn markmið Aðalskipulags Reykjavíkur

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 sinnir 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 lykilgötur 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. 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 fylgiskjali 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 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Í Efra-Breiðholti búa rúmlega 9.300 íbúar í u.þ.b. 3.700 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í ágúst 2020. 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 2.000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli, sem er með tæplega 1.800 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 Bónusverslun í Hólagarði. Í Eddufelli er Pólska búðin og verslun Iceland-keðjunnar er í Vesturbergi. Segja má að nánast allir íbúar Efra-Breiðholts hafi 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 gönguæri sem flestra íbúa. Með því að fjölga íbúðum í og við kjarnana má styrkja verslunar- og þjónustustarfsemi og gera hverfið þannig sjálfbærara.

Styrkja miðsvæði við Austurberg/Gerðuberg 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 u.þ.b. 3.700 í Efra-Breiðholti. Þetta gerir um 27 íbúðir á hvern hektara lands sem telst í lágmarki skv. gátlista (20–30 íbúðir/ha). Staðbundinn þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum þar sem íbúðaþéttleikinn fer upp í 60–80 íbúðir/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 hvor sínu 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. Aðalmatvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði auk þess sem þar er skyndibitastaður, sérvöruverslanir og hvers konar þjónsta. Einnig eru matvöruverslanir í Eddufelli og Vesturbergi. Í verslunarkjarna við Hraunberg er söluturn, bakarí og ýmiss konar þjónustustarfsemi af minni gerðinni. Matvöruverslun hefur lagst af við Iðufell en þar er söluturn auk þess sem Fjölskylduhjálp Íslands er þar með aðsetur.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni, 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 að undanskildum þeim svæðum 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. með 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 umferðarþungum 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, t.d. 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 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 á hverja íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði á íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði á 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 á einbýlishús við Vesturberg. Það fjölbýlishúsasvæði sem er með hæsta hlutfallið er einnig við Vesturberg, eða um 2,0 bílastæði á íbúð. Alls eru rúmlega 3.700 íbúðir í Efra-Breiðholti og að meðaltali eru 1,57 bílastæði á íbúð. Í Efra-Breiðholti eru um 1000 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Við skipulag nýrra svæða er farið eftir Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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 náttúrufarsúttekt 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 viðkvæmt lífríki Elliðaánna.

Orka & auðlindir

Hraðhleðslustöð ON fyrir rafmagnsbíla er í Efra-Breiðholti á bensínstöð við Suðurfell 4 auk þess sem rafhleðslustæðum hefur verið komið upp við Vesturhóla og Iðufell. Einnig er metanafgreiðslustöð í Mjódd.

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 tunnu 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 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 Völvu- og Unufell. Hámarksgöngufjarlægð að grenndarstöð er almennt góð í Efra-Breiðholti.

Landnýting er sums staðar 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 staðinn.

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 endurgróðursetningu 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.

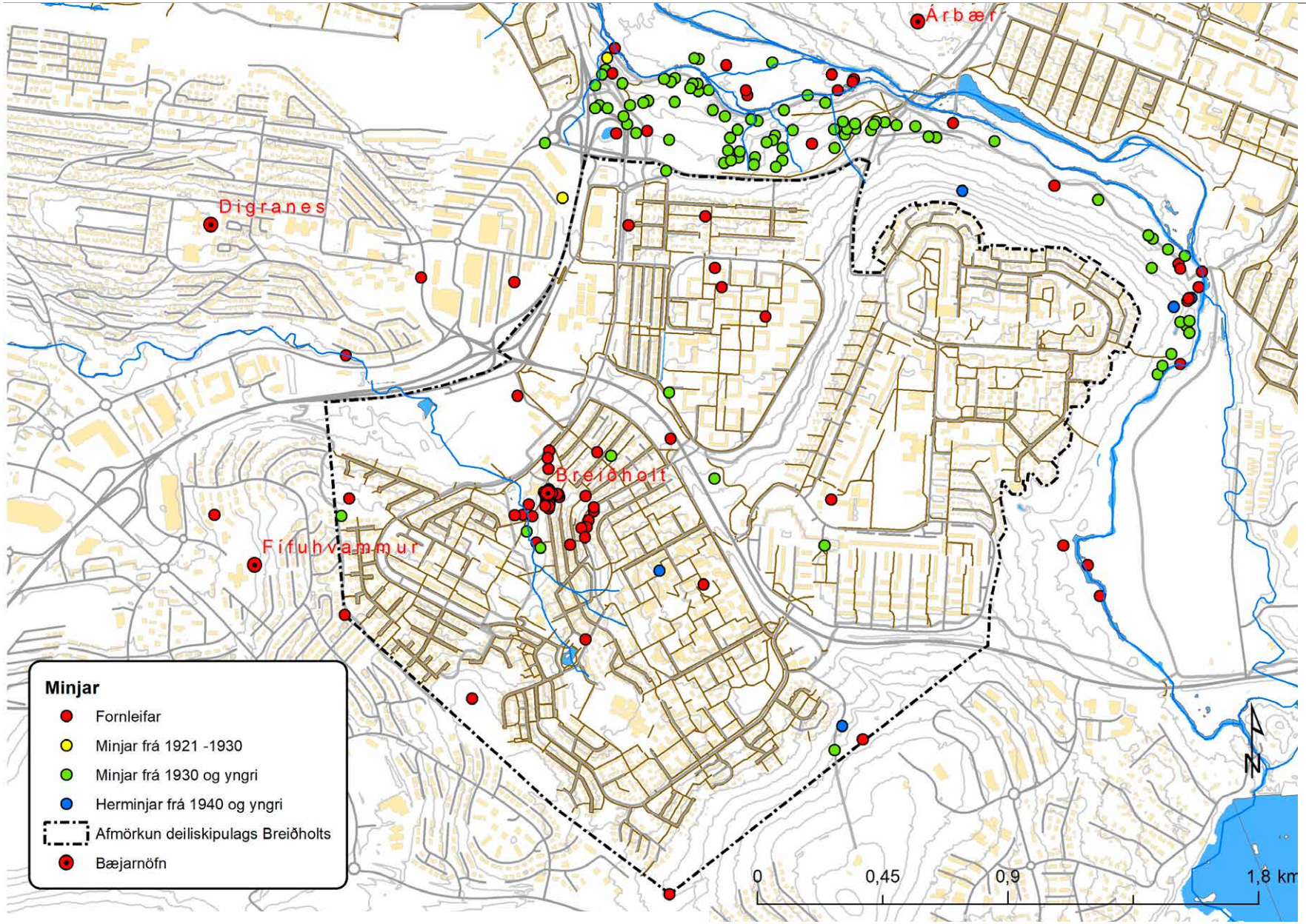
Náttúruvá

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

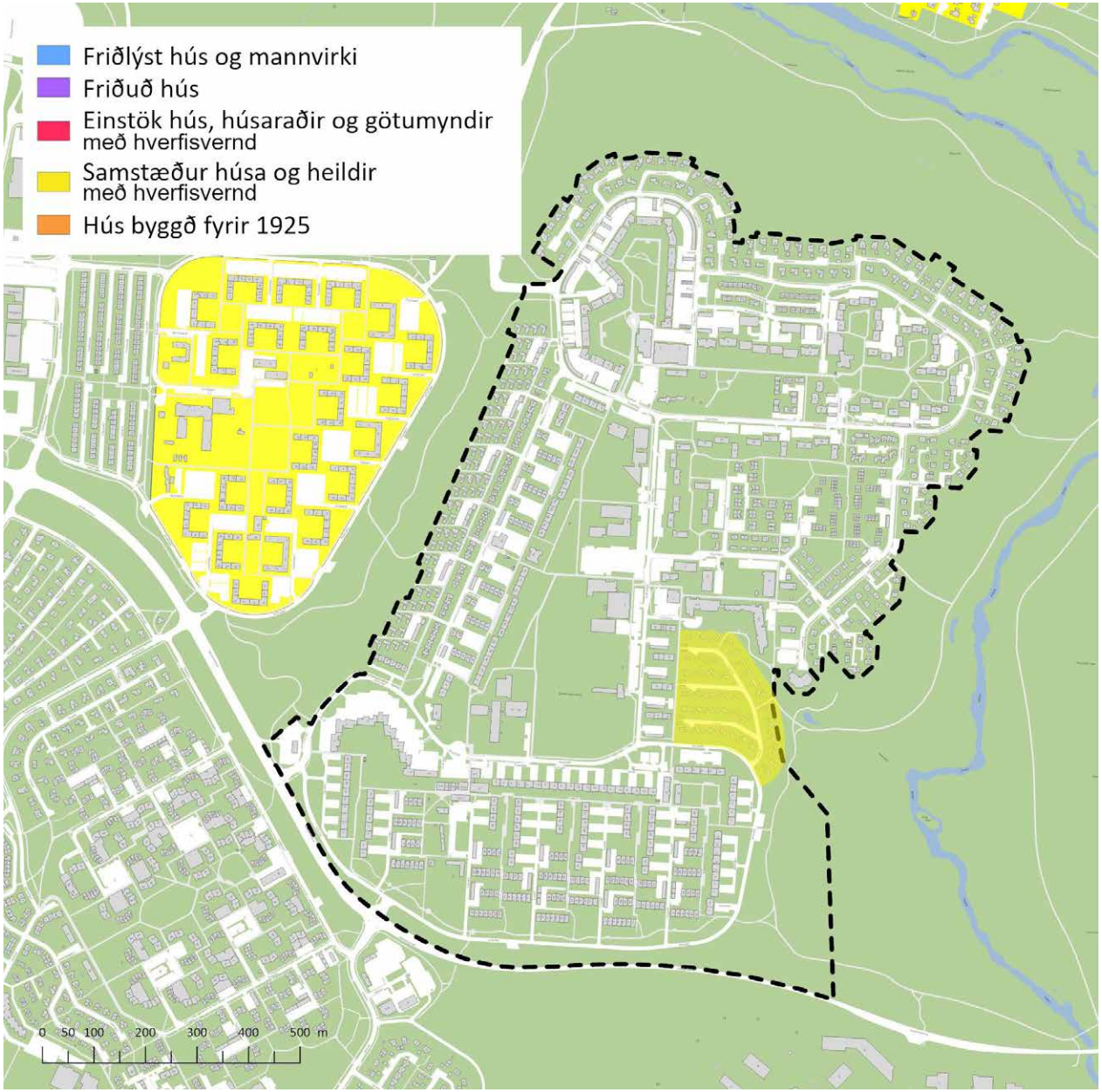
Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðri vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í Breiðholti eins og annars staðar í höfuðborginni.

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 hvaða 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.



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



Mynd 3.5
Yfirlit yfir svæði með hverfisvernd í Keilufelli


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

Kafli

4

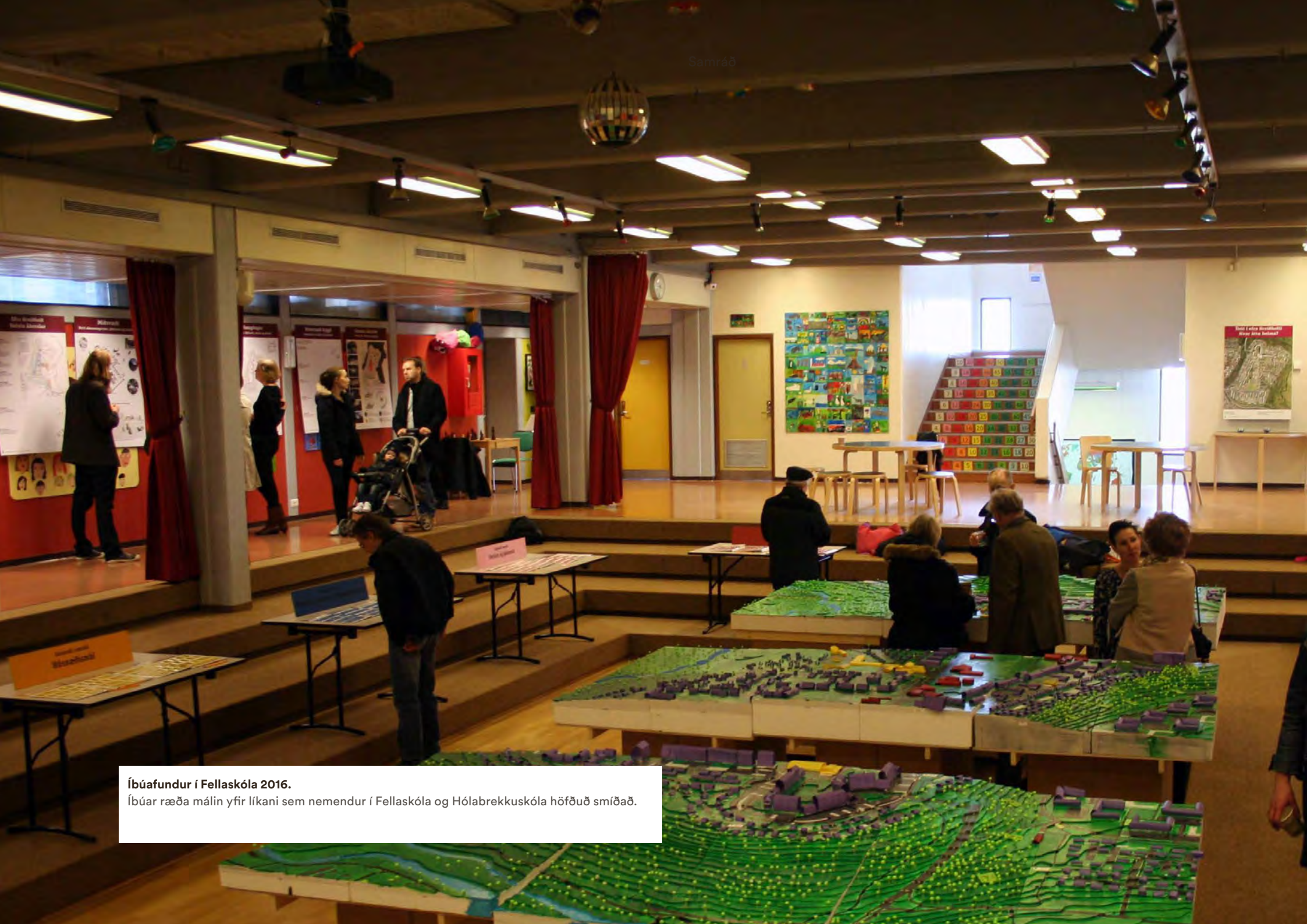
Samráð

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og forsendur 11

Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður 11

Samandregnar niðurstöður 12



Íbúafundur í Fellaskóla 2016.
Íbúar ræða málin yfir líkani sem nemendur í Fellaskóla og Hólabrekkuskóla höfðuð smíðað.



Nemendur í Hólabrekkuskóla
Nemendur við módel af hluta af Efra-Breiðholti sem þau höfðu smíðað.



Nemendur og foreldrar í Fellaskóla
Nemendur og foreldrar við módel af hluta af Efra-Breiðholti sem nemendur höfðu smíðað.

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 kynningasíðu 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. feb.–1. mar. 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.*
- *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 Efra-Breiðholti 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

Austurberg
Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um að breyta Austurbergi í borgargötu með bættum umhverfisfrágangi, áherslu á fjölbreytta ferðamáta og aukið umferðaröryggi. Einnig voru kynntar hugmyndir um að færa bílastæði milli FB og sundlaugarinnar neðanjarðar til að fá bætta nýtingu á svæðinu.

Í rýnihópum komu jákvæð viðbrögð við því að umhverfisfrágangur Austurbergs verði bættur og svæðið fegrað. Að sama skapi komu fram miklar áhyggjur af þungri umferð um götuna á álagstímum og að hvers konar breytingar á götunni eða umhverfi hennar mættu ekki verða til þess að teppa umferðina enn frekar. Var það einróma álit þátttakenda að Austurbergið væri það svæði sem ætti að binda hverfið saman, en vegna mikillar umferðar sliti það hverfið í sundur. Samt sem áður þyrfti að greiða fyrir umferð þar sem margir þurfa að sækja skóla, frístundir og aðra þjónustu sem væri við Austurbergið.

Hólagarður
Kynntar voru hugmyndir í rýnihópum um að breyta hluta svæðisins fyrir framan Hólagarð í torg með bílastæðum að hluta neðanjarðar. Breytingin er talin geta styrkt kjarnann, fegrað umhverfið og bætt mannlíf á svæðinu.

Eins og með Austurbergið höfðu þátttakendur áhyggjur af aðgengi bíla að svæðinu og hvort bílastæðum myndi fækka. Flestir voru þó sammála því að svæðið væri ekki aðlaðandi í dag og þyrfti að fá andlitslyftingu. Sumir töldu að gott torg gæti styrkt fjölbreyttan rekstur í Hólagarði.

Þ64 Suðurhólar
Þróunarsvæði samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur með mögulegri íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis. Einkum er gert ráð fyrir íbúðir fyrir eldri borgara. Lítið var rætt um þetta svæði í rýnihópum.

Þ65 Gerðuberg
Svæðið er samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 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.

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara á svæðinu í tengslum við þjónustumiðstöð og bæta þannig nýtingu innviða og styrkja torgmyndun á svæðinu. Almennt var vel tekið í hugmyndirnar og svæðið talið heppilegt fyrir íbúðir eldri borgara. Nokkuð var rætt um að styrkja og fegra torgið sem fyrir er við hverfiskjarnann.

Norðurfell
Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu rað- og parhúsa við Norðurfell, neðan við Æsufell.

Hugmyndirnar fengu ekki góðar viðtökur í rýnihópum. Margir sögðust nota svæðið til göngutúra og útivistar og vildu ekki raska því með nýrri byggð.

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

Þ67 Suðurfell
Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40–50 íbúðir á 1–2 hæðum.

Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir rað- og parhúsum til að auka fjölbreytni húsagerða í

Fellahverfi.

Nokkuð skiptar skoðanir voru um þessar hugmyndir í rýnihópum, en heldur fleiri voru þó hlynntir slíkri uppbyggingu.

Fastmótuð gróin byggð
Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum og bæta við aukaíbúð. 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 og töldu þurfa að bregðast við því ef fjölga ætti íbúðum innan gróinnar byggðar.

Nærþjónusta
Samkvæmt aðalskipulagi eru hverfiskjarnar í Efra-Breiðholti við Gerðuberg-Hraunberg, Fellagarða, Hólagarð-Lóuhóla, Iðufell og Vesturberg.

Vísað er í umfjöllun um Hólagarð og Gerðuberg að ofan. Aðrir hverfiskjarnar fengu minni umræðu í samráðsferlinu. Þó var nokkuð um hugmyndir um fjölbreytta þjónustu í Fellagörðum skráðar í miðasjá hverfisskipulagsins auk þess sem fram komu áhyggjur af bágbornu og óöruggu umhverfi kjarnans við Iðufell.

Borgargötur
Vísað er í kaflann um Austurberg fyrir framan.

Hjólreiðar
Í íbúafundum voru m.a. kynntar hugmyndir um bætta hjólastígatengingu milli Efra- og Neðra-Breiðholts með nýjum aðskildum göngu- og hjólastígum úr Vesturbergi og meðfram Arnarbakka sem tengjast borgargötum á Álfta- og Stekkjarbakka. Í rýnihópum var ekki mikil umræða um hjólreiðar en þó kom fram að nokkur fjöldi íbúa hjóli reglulega og að hjólaleiðir í Elliðaárdal væru til fyrirmyndar. Fram kom að ryðja þyrfti betur göngu- og hjólastíga á vetrum til að auðvelda hjólreiðar yfir veturinn.

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 Efra-Breiðholti 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.

Grunnskólanemar höfðu mikinn áhuga á þessum málaflokk og langalgengasta hugmyndin var um fótboltavöll á opið svæði milli fjölbýlishúsa í Hólahverfi, fyrir aftan Hólagarð. Einnig komu fram hugmyndir um aðstöðu fyrir aðrar íþróttir og leiki.

Á íbúafundi komu fram svipaðar hugmyndir um uppbyggingu íþrótta- og leiksvæða.

Gæði byggðar

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er 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 höfðu mikinn áhuga á að fá sjoppu í Hólagarð og skyndibitastaði í hverfið. Á íbúafundum komu hins vegar fram áhyggjur af svæðum í niðurníðslu, aðallega í

Fellahverfi.

Samgöngur

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

Athugasemdir nemenda í þessum málaflokki snúa að öryggi gangandi vegfarenda, s.s. um umferðarhraða og bætta lýsingu við gangbrautir. Einnig eru gerðar athugasemdir um að það vanti gangstétt meðfram Suðurhólum við Álftahóla. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að göngu- og hjólastígatenging á þessu svæði verði bætt.

Nokkrar hugmyndir voru skráðar á íbúafundi í þessum málaflokki en engar afgerandi niðurstöður sem koma fram.

Vistkerfi & minjar

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

Á íbúafundi komu fram hugmyndir um að snyrta trjágróður í græna beltinu milli Efra- og Neðra-Breiðholts.

Orka & auðlindir

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

Í þessum málaflokki komu fram hugmyndir um að fjölga ruslatunnum víðs vegar um hverfið.

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.

Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk af íbúafundum eða valfundum nemenda. Almennt mæltust þó vel fyrir hugmyndir sem kynntar voru í samráðsferlinu um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um ofanábyggingar fjölbýlishúsa, aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum, kvisti o.s.frv.

Náttúruvá

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snertir náttúruvá.

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 ofanábyggingum 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 önnur en stæðið við Vesturhóla.

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.

Gerðuberg – Austurberg
Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast tillögum sem kynntar voru fyrir svæðið við Gerðuberg og Austurberg. Fjórar athugasemdir eru neikvæðar gagnvart hugmyndum um aukið byggingarmagn, sérstaklega við Gerðuberg. Í tveimur athugasemdum er kallað eftir því að torgið við Gerðuberg verði eflt, þar verði meira líf og að byggt verði ofan á núverandi hús.

Völvufell – þróunarsvæði
Alls bárust fimm athugasemdir varðandi fyrirhugaða uppbyggingu við hverfiskjarnann Fellagarða og Völvufell sem kynntar voru í vinnutillögum hverfisskipulags. Þær varða helst óánægju með fyrirhugaðar stúdentaíbúðir og að fá bílastæði fylgi þeim, staðsetningu raðhúsa framan við núverandi raðhúsabyggð og fjarlægð leikskóla frá lóðarmörkum.

Hraunberg 8 – lóð FB
Alls bárust fimm athugasemdir varðandi tillögur sem kynntar voru fyrir lóð FB við Hraunberg 8. Í þeim tillögum var gert ráð fyrir að starfsemi FB myndi víkja af lóðinni og að heimiluð yrði ný uppbygging íbúðabyggðar. Athugasemdir voru bæði jákvæðar og neikvæðar gagnvart hugmyndunum.

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 einni athugasemd sé það talin óþarfa aðgerð.

Suðurfell – þróunarsvæði
Alls bárust fimm athugasemdir sem varða tillögur um íbúðauppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurfell. Þrjár eru jákvæðar fyrir uppbyggingu á svæðinu, sumar með fyrirvörum þó. Í tveimur athugasemdum er mælt gegn allri uppbyggingu á svæðinu.

Suðurhólar – þróunarsvæði
Einungis tvær athugasemdir bárust varðandi tillögur um uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurhóla. Í báðum er lagst gegn hugmyndunum á þeim forsendum að verið væri að fórna grænu svæði og að umferð myndi aukast.

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

Yfirlit og forsendur 11

Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður 11

Samandregnar niðurstöður 12

Stefna og áherslur

Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Efra-Breiðholt.

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 Efra-Breiðholt tekur mið af eftirfarandi forsendum:

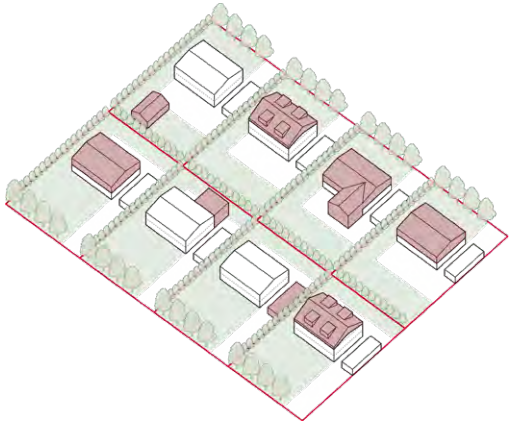
- *Stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur, þ. á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Breiðholt.*
- *Greiningu á visthæfi byggðar, sbr. kafla 3.3 í þessari bók.*
- *Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. kafla 4 í þessari bók.*

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.

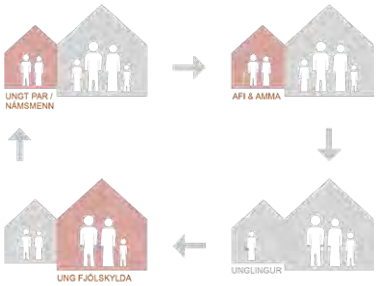
Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppdráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfisskipulagsuppdrætti.

Efra Breiðholt.
Séð yfir Fellahverfið úr norðri. Fjær er Breiðholtsbraut og svæði fyrir Vetrargarð við mörk Kópavogs.





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.

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. Efra-Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík og hlutfall minni íbúða nokkuð hátt. Æskilegt er að breyta samsetningu íbúðagerða og stærða innan tiltekinna hverfiseininga.

STEFNA

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti íbúðum 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, í viðbyggingu eða stakstæðu húsi á lóð. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.*

Fjölbýlishús:

Samfélag

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum:
a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð við Jórufell, Suðurfell, Hólagarð/ Suðurhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhóla, Eddufell og Austurberg.

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

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

- *Veitt er heimild fyrir ný- og/eða viðbyggingum á öllum fjölbýlishúsalóðum við Austurberg, skilmálaeiningar 6.3.10 og 6.3.15.*

Þróunarsvæði við Hólagarð:

- *Skilmálaeining 6.3.26. Hluti svæðisins er óbyggður og skilgreindur sem þróunarsvæði í aðalskipulagi (Þ64 Suðurhólar). Í hverfisskipulagi er þróunarsvæðið útvíkkað og nær yfir lóðir og bílastæði Hólagarðs (Lóuhóla 2–6) og leikskóla við Suðurhóla 19–21. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð á óbyggðu svæði, allt að 70 íbúðir í 3–4 hæða fjölbýlishúsum. Með nýjum byggingarheimildum við Lóuhóla er í hverfisskipulagi gert ráð fyrir að á svæðinu öllu geti íbúðum fjölgað um u.þ.b. 150–200.*

Þróunarsvæði við Suðurfell:

- *Skilmálaeining 6.3.28. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðarbyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð, allt að 50 íbúðir í lágreistri sérbýlishúsabyggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.*

Þróunarsvæði við Eddufell – Völvufell:

- *Skilmálaeining 6.3.29 nær til lóðarinnar Drafnarfell 2–18, Eddufell 2–8 og Völvufell 7–21. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir einingunga sem gerir ráð fyrir nýrri uppbyggingu sem tekur mið af byggðamynstri hverfisins. Gert er ráð fyrir allt að 205 nýjum íbúðum innan einingarinnar í rað-, par- og fjölbýlishúsum, þ.m.t. allt að 90 stúdentaíbúðum. Nokkrar byggingar verða fjarlægðar, þ.m.t. tvær leikskólabyggingar. Í þeirra stað verður byggður stór leikskóli og fjölskyldumiðstöð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.*

Þróunarsvæði við Jórufell – Norðurfell

- *Skilmálaeining 6.3.30 nær yfir lóðirnar lðufell 14 og 16, Jórufell 2–12 ásamt bílastæði og aðliggjandi borgarlandi þar sunnan, vestan og austan við. Heimilt verður að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta. Stefnt er að því að endurskipuleggja svæðið í heild fyrir íbúðarbyggð í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, með áherslu á stórar 4–5 herbergja íbúðir, allt að 150 íbúðir. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.*

Miðsvæði við Gerðuberg (M20):

- *Skilmálaeining 6.3.27. Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi mikið á svæðinu en þó eru íbúðir heimilar á efri hæðum bygginga, sbr. ákvæði í aðalskipulagi um miðsvæði.*

Vesturberg 76 (verslunar- og þjónustuhúsnæði):

- *Veitt er heimild til að byggja ofan á húsið eina hæð fyrir íbúðir, allt að 5 íbúðir.*

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningarriti 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.

Efra-Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna er fremur bágborið. Eitt af meginverkefnum hverfisskipulags er að stórbæta og fegra umhverfi verslunar- og þjónustufyrirtækja.

STEFNA

- *Styrkja miðsvæði við Gerðuberg/Austurberg sem hjartað í hverfinu með fjölbreyttri þjónustu, verslun og afþreyingu sem hefur aðdráttarafl fyrir allan borgarhlutann. Veita nýjar byggingarheimildir og bæta og fegra umhverfi svæðisins, m.a. með nýju torgsvæði.*

- *Styrkja Hólagarð og Fellagarða sem hverfiskjarna með því að bæta og fegra umhverfi og veita nýjar byggingarheimildir. Búa til hverfistorg við kjarnana.*

- *Styrkja grundvöll verslunar- og þjónustu við nærþjónustukjarna við Vesturberg 76 með nýjum byggingarheimildum á lóðunum.*

- *Tengja hverfiskjarna við Hólagarð og Fellagarða við borgargötur.*

- *Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Hverfiskjarna, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

- *Íbúðum fjölgað í hverfinu til að styrkja grundvöll fyrir aukinni nærþjónustu í göngufæri við sem flesta íbúa.*

- *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 íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan

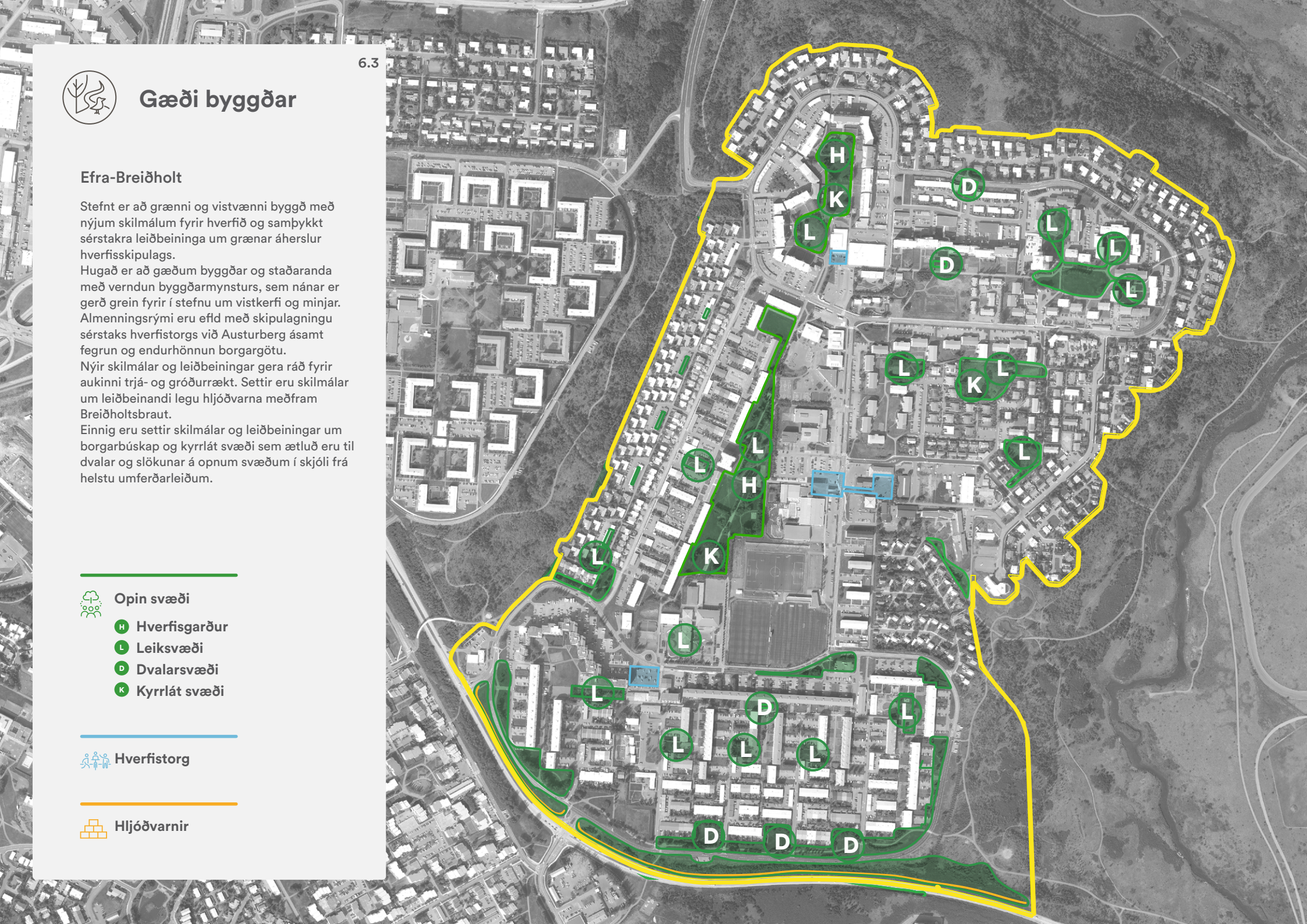


Mynd 5.3
Hverfiskjarni við Völvufell úr tillögu að nýju deiliskipulagi. Mynd: Krads Arkítektar.

Gæði byggðar

Efra-Breiðholt

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 Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun 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.



Opin svæði
- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði
- K Kyrrlát svæði

Hverfistorg

Hljóðvarnir

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.*
- *Leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi innan íbúðarbyggðar fylgja hverfisskipulagi í Breiðholti.*

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.*
- *Gert er ráð fyrir að dans- og fjölnotahús rísi miðsvæðis í hverfinu, allt að 2500 m².*

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 þróa byggð 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 útivistarsvæði 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 þau. 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 í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnu svæði norðan Hólagarðs (skilmálaeining 6.3.25), á opnu svæði milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla (skilmálaeining 6.3.13).*
- *Bæta og fegra umhverfi verslunarkjarnanna Hólagarðs og Fellagarða. Búa til hverfistorg við kjarnana.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilmálar um almenningsrými eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Almenningsrými, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Nánari umfjöllun um borgargötur er 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 verða skilgreind í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnum svæðum norðan Hólagarðs og milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla.*

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.*
- *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.

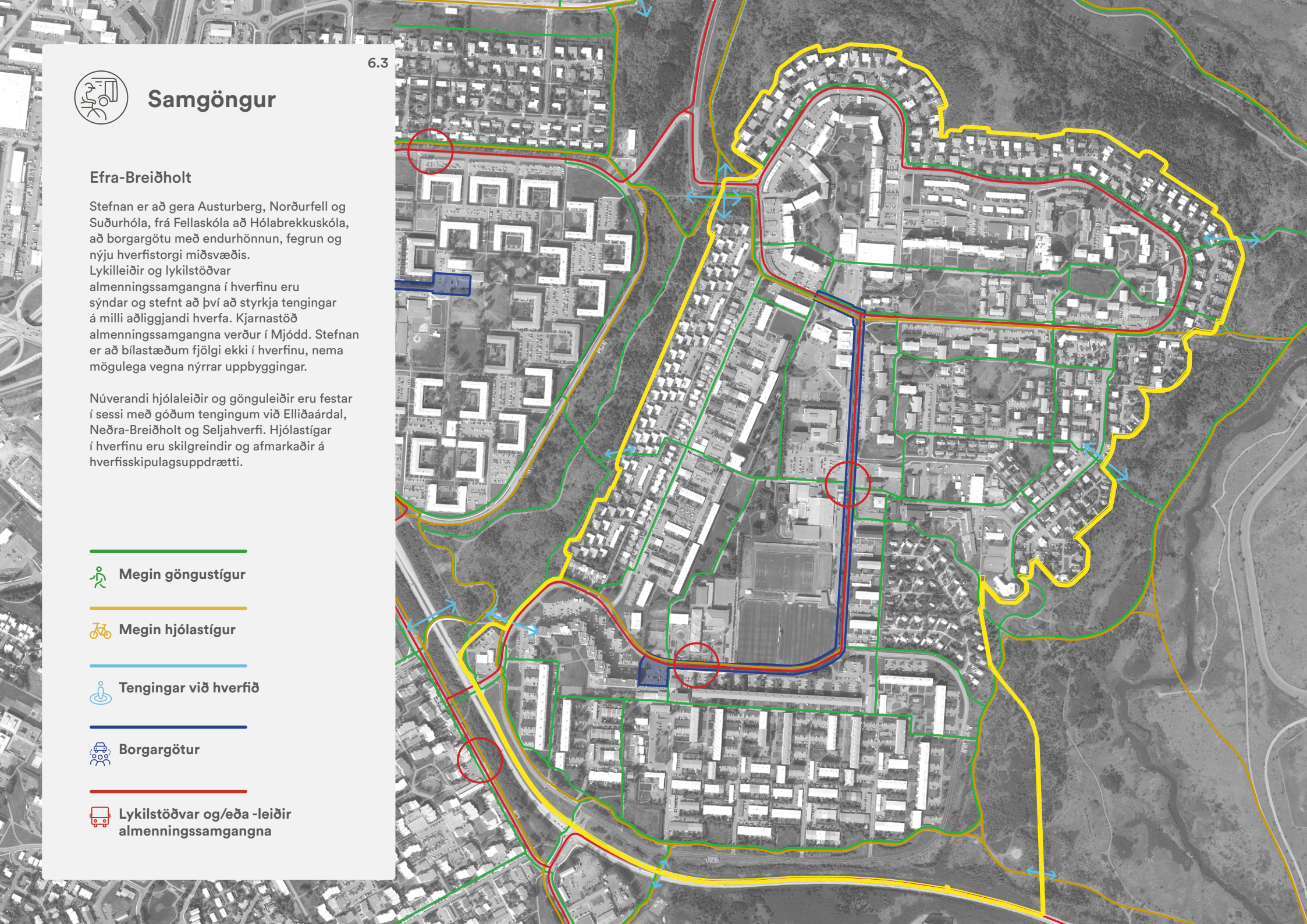
Eftirfarandi götur fá skilmála fyrir borgargötur í Efra-Breiðholti:

Samgöngur

Efra-Breiðholt

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis.
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 og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



- *Austurberg*
- *Norðurfell frá Drafnarfelli að Jórufelli*
- *Suðurhólar milli Austurbergs og Álftahóla*

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Í tengslum við borgargötu verða mótuð ný 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 Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og stofnleiðir hjólreiða í borginni.*
- *Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.*
- *Skilgreina helstu tengingar við hverfið.*
- *Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.*
- *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.*
- *Afleggja stórbílastæði við Vesturhóla (til móts við Kríuhóla).*

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.*
- *Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda Elliðaárdal fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst dalnum.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.*



Götur og bílastæði við Austurberg í Efra-Breiðholti.

Vistkerfi og minjar

Efra-Breiðholt

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 Keilufell, skilmálaeiningu 6.3.16, 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



- *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 leiðbeiningum 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 Efra-Breiðholts.*
- *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 gulum flokki, samstæður húsa og heildir, á byggð Viðlagasjóðshúsa við Keilufell (skilmálaeining 6.3.16) vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.*

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

STEFNA

- *Gera grein fyrir þekktum fornleifum í skilmálalið um fornleifar.*
- *Merkja fornleifar á hverfisskipulagsuppdrátt.*
- *Engar fornleifar eru þekktar innan marka hverfisskipulags Efra-Breiðholts.*

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.

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

STEFNA

Orka og auðlindir

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Orrahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt 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

- *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 kolefnisbindingu 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.*
- *Útbúa grenndarstöð í tengslum við nýtt hverfistorg við Austurberg sem er í göngufæri fyrir marga íbúa og nærri starfsemi og þjónustu sem margir sækja. Festa grenndarstöðvar í hverfinu í sessi á hverfisskipulagsuppdrætti og í skilmálum.*
- *Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.*
- *Staðsetja stæði fyrir deilibíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg, Iðufell og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum.*
- *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 SAM-FÉLAG.*
- *Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.*

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.*
- *Nýir byggingarreitir eru skilgreindir á miðsvæði við Gerðuberg auk þess sem eldri reitir eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar.*
- *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 viðbyg-*

Mannvirki

Efra-Breiðholt

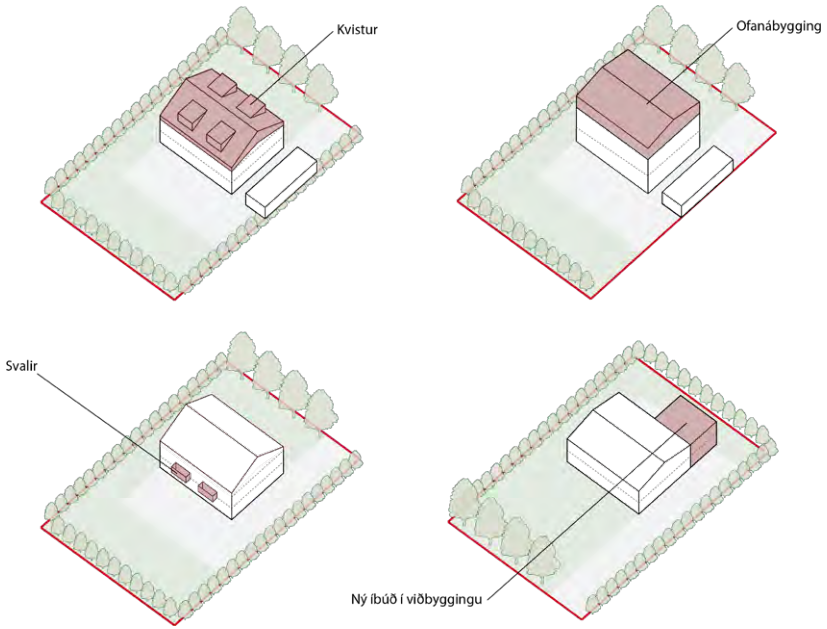
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að líftími þeirra verði sem lengstur.
Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða 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

ginga, svala og kvista og innréttingar aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfir.

- *Veita nýjar byggingarheimildir vegna nýs skólahúsnæðis fyrir Fjölbrautaskólann í Breiðholti.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir vegna byggingar dans- og fjölnotahúss miðsvæðis í hverfinu.*
- *Sérstakt deiliskipulag er unnið meðfram hverfisskipulagi Efra-Breiðholts fyrir þróunarsvæðið við Völvufell-Eddufell. Þar eru skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja uppbyggingu byggðarinnar 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

Efra-Breiðholt

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

EFNISYFIRLIT

Almennt	**10**
Inngangur	**10**
Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	**10**
Helstu umhverfisáhrif	**17**

Umhverfismat

Almennt

Efra-Breiðholt er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6, Breiðholti. Efra-Breiðholt afmarkast af opnu grænu svæði í vestri, Elliðaárdal í norðri og austri og Breiðholtsbraut í suðri. 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.

Efra-Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

Í hverfinu eru skilgreindar þrjátíu skilmálaeiningar, 6.3.1–6.3.30. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna 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-Efra Breiðholts 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.

Samfélag

FJÖLGUN ÍBÚÐA, BÆÐI LÍTILLA ÍBÚÐA OG STÆRRI FJÖLSKYLDUÍBÚÐA
Markmiðið er að fjölga íbúum og jafna aldursdreifingu, m. a. til þess að styrkja grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins. Íbúaþéttleiki í Efra-Breiðholti telst æskilegur samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar þó að íbúðaþéttleiki fyrir hverfið í heild sé í lágmarki. Staðbundinn þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum.



Efra Breiðholt
Afmörkun á svæði sem umhverfismat nær til.

BLÖNDUÐ LANDNOTKUN, Þ. Á M. NÆRÞJÓNUSTA Á MIÐSVÆÐUM, HÓLAGARÐUR, FELLAGARÐAR
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 með því m.a. 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 ÍBÚÐABYGGÐ, FJÖLBÝLISHÚS
Heimilað er að hækka mörg 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 viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðkomandi skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti húsfélög munu nýta hana.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ EDDUFELL – VÖLVUFELL
Í skilmálaeiningum 6.3.29 gerir áætlunin ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðamynstri. Ráðgert er niðurrif hluta núverandi bygginga og að ný par-, rað- og fjölbýlishús rísi á svæðinu auk þess sem heimilt verður að hækka sum núverandi húsa. Fjölgun íbúða getur orðið allt að 205, þar af 90 stúdentaíbúðir.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ HÓLAGARÐ
Í skilmálaeiningu 6.3.26 gerir áætlunin ráð fyrir talsvert mikilli uppbyggingu og breytingu á landnotkun, bæði á núverandi óbyggðu svæði og við verslunarkjarnann Hólagarða (Lóuhóla 2–6). Ráðgert er að byggja ofan á núverandi byggingar við Lóuhóla eða fjarlægja þær og byggja nýbyggingar á lóðunum. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða á svæðinu geti orðið á bilinu 150–200.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ JÓRUFELL – NORÐURFELL
Í skilmálaeiningu 6.3.30 gerir áætlunin ráð fyrir að heimilt verði að rífa núverandi byggingar eða halda í þær og endurnýta. Stefnt er að því að svæðið verði endurskipulagt í heild sinni fyrir íbúðarbyggð skv. húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Áhersla verður lögð á stórar 4–5 herbergja fjölskylduíbúðir á svæðinu í fjölbýlishúsum sem falla vel í stærð og hlutföllum að aðliggjandi byggð. Fjölgun íbúða getur orðið allt að 150.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ SUÐURFELL
Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Í hverfisskipulagi er lýst stefnu fyrir svæðið sem gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja lágreista sérbýlishúsabyggð, allt að 50 íbúðir.

MIÐSVÆÐI VIÐ GERÐUBERG
Veitt er heimild fyrir talsverðri nýrri uppbyggingu innan einingarinnar, bæði íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað nokkuð.

FJÖLBÝLISHÚSALÓÐIR VIÐ AUSTURBERG
Heimilaðar verða nýbyggingar og/eða viðbyggingar á lóðum fjölbýlishúsa við Austurberg. Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað nokkuð.

VESTURBERG 76
Heimilt verði að hækka húsið um eina hæð og fjölga íbúðum um allt að 5.

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 útfærsla lóða sé 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. hverfisgarður í miðju hverfisins, torg og leik- og dvalarsvæði. Austurberg verður gert að borgargötu ásamt hluta af Norðurfelli, Suðurhólum, Vesturhólum og Höfðabakka. 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 aðliggjandi stofnbrautum, sérstaklega 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.

Samgöngur

BORGARGÖTUR VIÐ AUSTURBERG, NORÐURFELL, SUÐURHÓLA, VESTURHÓLA OG HÖFÐABAKKA
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 og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn og gera göngur 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 Austurbergi og hluta Norðurfells, Suðurhóla, Vesturhóla og Höfðabakka á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs 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, auk þess sem gert er ráð fyrir að borgarlína muni tengjast hverfinu.

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. Bílastæði fyrir stóra bíla við Vesturhóla verða aflögð.

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 og Elliðaárdals.

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 Elliðaárdals. 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.

VERNDARÁKVÆÐI
Hverfisvernd í gulum flokki, samstæður húsa og heildir, er sett á Viðlagasjóðshús við Keilufell.

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 miðlægt í hverfinu og nærri verslunarkjörnum.

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. 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 þróunarsvæðum og þéttingu byggðar við hverfiskjarna. 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 við sérbýlishús.

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.

Heimild um aukaíbúðir í sérbýlishúsum og uppbygging á þróunarsvæðum stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar íbúðir og stærri fjölskylduíbúðir (4–5+ herb.). Uppbygging við nærþjónustu- og hverfiskjarna, s.s. á þróunarsvæðum við Hólagarð og Eddu- og Völvufell, á miðsvæði við Gerðuberg og við Vesturberg 76 styrkir grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins og stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og bættri nýtingu innviða, þar með talið leik- og grunnskóla. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki 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. Í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði. Skv. almennum skilmálum eldra deiliskipulags í Efra-Breiðholti fylgja 2 bílastæði hverri íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði hverri íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði hverri íbúð fyrir átta hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós við talningu að bílastæði eru fleiri en þetta.

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 minni háttar 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 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 miðlægt í hverfinu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

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 áhrfi 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, bættri 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

Orðskýringar 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 að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]*

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

Gegndræpi

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

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, 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 skipulag-

sleg 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

Efra Breiðholt
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

6.3.1 Hólar - einbýlishús 13

6.3.2 Álfta-, Ara-, Blika-, Dúfna-, Gauks-, Hrafn-, Kríu-, Krumma- og Orrahólar 7 - fjölbýlishús 47

6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús 67

6.3.4 Smyrils-, Spóa-, Stelks-, Súlu-, Uglu-, Vals- og Þrastarhólar og Orrahólar 1-5 87

6.3.5 Suðurhólar 35 109

6.3.6 Vesturberg - vinkilhús 129

6.3.7 Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús 189

6.3.8 Vesturberg - raðhús 211

6.3.9 Vesturberg og Suðurhólar 2-8 - fjölbýlishús 243

6.3.10 Austurberg 28-38, Háberg 3-7, Suðurhólar 14-30 265

6.3.11 Heiðnaberg 295

6.3.12 Háberg 4-42 (sléttar tölur), Hamraberg 3-21 (oddatölur) 315

6.3.13 Hamraberg 4-50 (sléttar tölur), Hólaberg 2-72 335

6.3.15 Austurberg 2-20 (sléttar tölur) 357

6.3.16 Keilufell 381

6.3.17 Aspar- og Æsufell 405

6.3.18 Suðurfell 4 - bensínstöð 423

6.3.19 Þóru-, Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- Rjúpu-, Nönnu-, Möðru- og Kötlufell - fjölbýlishús 439

6.3.20 Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús 465

6.2.21 Borgargötur (Rangár-, Hólma-, Skógar- og Jaðarsel) 485

6.3.22 Íþróttasvæði 495

6.3.23 Samfélagsþjónusta 517

6.3.24 Borgargötur (Austurberg, Norðurfell og Suður- og Vesturhólar) 543

6.3.25 Opin svæði 557

6.3.26 Suðurhólar/Hólagarður - þróunarsvæði 569

6.3.27 Gerðuberg, Hraunberg 2-12 og Hólaberg 84-88 583

6.3.28 Suðurfell - þróunarsvæði 613

6.3.29 Völvufell og Eddufell - þróunarsvæði 619

6.3.30 Jórufell/Norðurfell - þróunarsvæði 625

6.3.31 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar 643

Skipulagsskilmálar fyrir Efra-Breiðholt

Yfirlit

- Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 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 Efra-Breiðholt. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, Stefna og helstu áherslur í Efra-Breiðholti, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.
- Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt 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 Efra-Breiðholti

- 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.
- Efra-Breiðholti hefur verið skipt upp í þrjátíu skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.30, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

6.3 Efra breyðholt skiptist í 31 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 Efra-Breiðholti

- 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 Efra-Breiðholt 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

6.3 Breiðholt

Viðfangsefni og einkenni

Tilgangur hverfisskipulags í 6.3 Efra-Breiðholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og leikvænlegt, auka gæði byggðarmynar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Stuðlum, einkum ítrum og meðalstórum, er fjölgað til að gæta aðlaðandibreytinga sem gjaldfalla um nálæga byggð. Nærþjónusta er í hverfiskjarna við Lóuhóla, Vesturberg og Eddufell. Efri skólastar eru samræmdir nýjum skólahverfum og byggingarmöguleikar skerðaðir til að gæta fyrir þörum hverfisins til framtíðar.

Almennur hverfisbrag

Hverfið allmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og sjónu grænu svæði, þar sem framtengsig Hólmsbæra var fyrirhuguð, í vestri. Efra-Breiðholt liggur í norðausturhluta borgarlandsins. Það nær yfir um 127 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er þannig að svæðið hyndar nokkuru lonar hæðlíu í 80-100 m hæð yf sjó. Einkenni byggðar í Breiðholti eru hæmstuð íbúðarhverfi almennt af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum. Þótt hlutí byggðarinnar sé nokkuð einsleitur að gerð og aldri, er hann þó ekki gerð þvíí borgarhlutanum einnaði gildi. Hann Sjálfgefnu eru einkatt í ollhverum enda hverfinu ásamt þjónustustofnunum og íðum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Auðvelt er með aðlá menningarsvæðið og íþróttasvæðin myndar kjarnahverfisins.

Efra-Breiðholtsvar skipulagt í austhuð áttunda áratugarins. Hverfinu er skipt í þrjá hverfishluta eða deildir eins og það kallast í daðu skipulagsu, norðvesturdeild (Móbar), miðdeild (Berg), sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell). Hverfið var fullbyggt upp úr 1980. Skipulag hverfisins er er nokkuð fjölbreytt hvað varðar íbúðagerðir og ábrifnga.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun leysa af hólm eldri deiliskipulagsskilmála sem hestað eru af gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirlitsmu á skipulagsskilmum deiliskipulaga sem felli er úr gildi, b) hæðu innum ítrua um breytingar og c) nýjum viðaukum og gáttbreytum ákvæðum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Efra-Breiðholt hefur verið skipt í 30 skilgreiningar sem hver um sig hefur fengið sérstaka auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.30, sbr. mennigr og ákvæðum á uppdrætti. Hesar skilmálareiningar fá sérstaka skírnáfn.

Skilmálar fjalla um viðurværi ákvæðisr. hverfisvernunar, landnotkun og hvöun sem ofbyggð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, að umhverfi og innviði. Skilmálar innvida gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og tráðstöðum, útlitsmu gatna, hjóla- og gönguleiðum og almennisgrónum, þ.m.t. leikvæðum, afnotaréttum á gangs og leiguumsæðum fyrir vetur.

Skilmálar fyrir bóði núi til staðfesta, byggingarmagns og hæðsbótta, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði ekkitaðir svo að þeir nái yfar um núverandi og nýjar byggingar sem kvmdaðar eru í hverfisskipulagsu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: lakmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir mínni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gátir.

Stefna og heistu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarani forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á viðhæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók II.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er hjálagt hverfisskipulaginu.
- Drefnu og hvatta ákvæðum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla5 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru: samræmdri heiffyllgandi skipnagsmynum og skýringarheita.

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Umrat hefur verið umhverfismat vegna hetsu áherslna hverfisskipulags í Efra-Breiðholti. Eftirtalin umhverfisáætlð hafa verið metin:

- **Samfélag.** Áhrif Stígvirkr íðlla og meðalstóra íbúða, nærþjónustu á meðsvæði og nærtra kmgingar við aðalog hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynstura, atvinnnsgrýma, fráveitukerfa og skipnlagsbindaog borgarlandsins.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og gönguvega, tengingu við nærliggjandi hverfi og atvinnsvæði um íslandsveit.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um þéttgreinar ofanvatnsleiðsnnn, vernðun menningar- og fornminja og náttúruverðmæta.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun viðvæmra orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af staðnum byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og hlutfallgir.
- **Náttúruvá.** Áhrif af staðnum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Uppdráttur hverfisskipulags – Þrentkaður uppdráttur í mælikvarða 1:5000, ar að finna alltaf í raða bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru: sk þrongsgögn með skýringarmyndum sem liggja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgirit

- Borgarhluti 6 Breiðholt – Svæðisáætlun og samráð 20. desember 2019
- Byggðakönnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík Borgarskipulagið í Reykjavíkur.
- Verkfjöng hverfisskipulagsins fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2019.







Skilmálareiningar – Skýringarmynd



Samgöngur



Samfélag



Vistkerfi og minjar



Gæði byggðar



Orka og auðlindir



Mannvirki



Náttúruvá



6.3 Efra Breiðholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
LÍSK

Kvaðakerfi
GHDG

Kvaðakvarði
1:3000 á A0

Dagsetning
14.06.2020

Teikningarnúmer
HHH

Þrykkt
1

Höfundar
/A Arkitektar
Alkimist
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur | Reykjavíkurborg

SKILMÁLAEINING

6.3.1

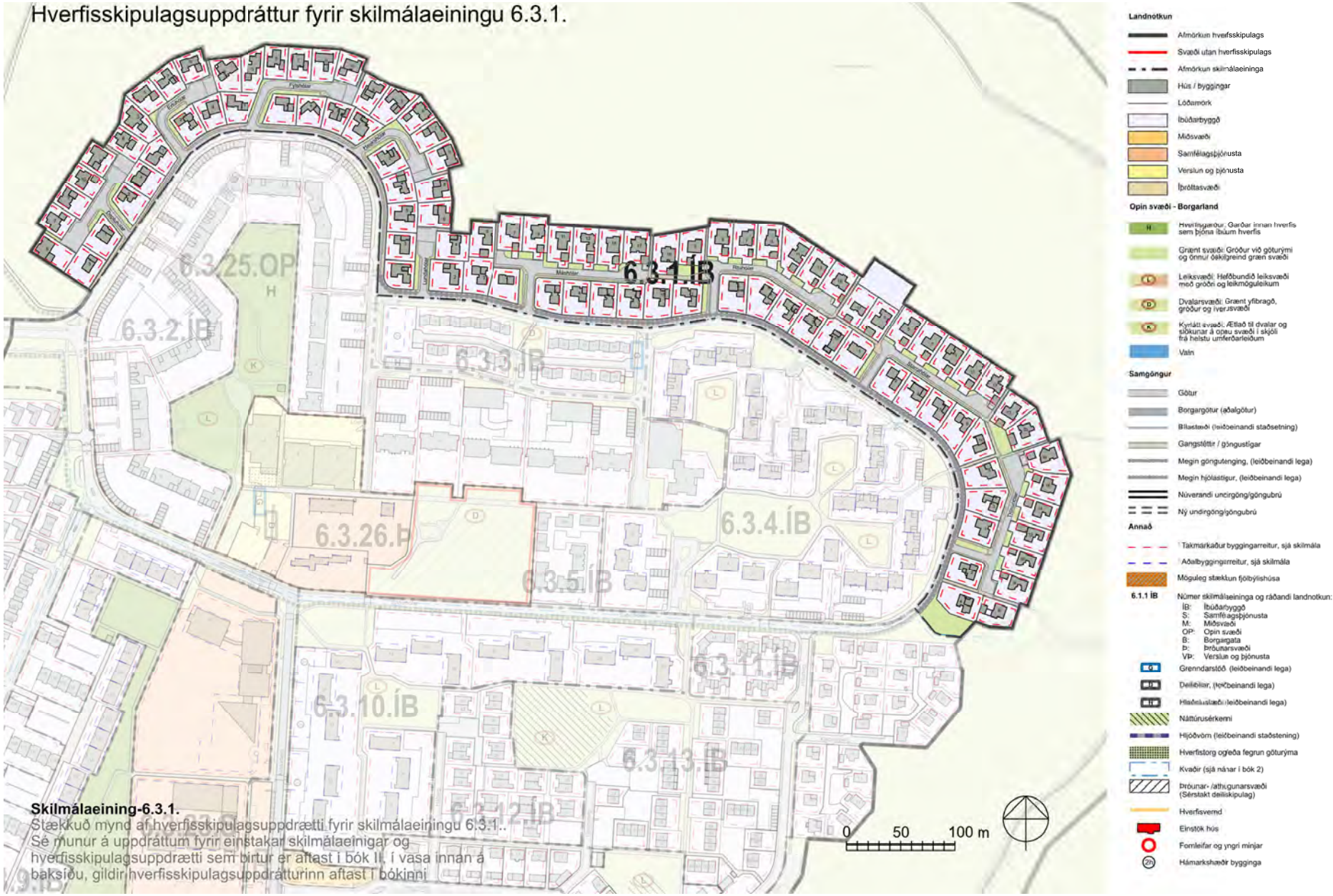
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.1 Hólar - einbýlishús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	17
Helstu áherslur	17
Deiliskipulag fellt úr gildi	45





Skilmálaeining-6.3.1.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.1..
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 6.3.1 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur nyrst í hverfinu, að Elliðaárdal, og afmarkast af Norður- og Vesturhólum til suðurs en af opnu svæði Elliðaárdals til annarra átta. Aðkoma að einingunni er frá Vestur- og Norðurhólum. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum eða þremur pöllum sem standa við botnlangagötur og aðlaga sig vel að landinu. Neðan við göturnar eru húsin yfirleitt ein hæð að götu og tvær hæðir niður í lóðina en ofan við götu eru húsin tvær hæðir að götu og ein hæð upp í lóðina. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, vegna heimildar fyrir aukaíbúð, fjölgun bílastæða á lóð og aukins byggingarmagns á tilteknum lóðum.

Helstu áherslur

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

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í 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 tveimur hæðum eða þremur pöllum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

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:

- *Depluhólar 1, 3, 5, 9.*
- *Haukshólar 3, 6, 9.*
- *Máshólar 7, 9, 19.*
- *Rituhólar 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17.*
- *Starrahólar 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15.*
- *Trönuhólar 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18.*

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 Depluhólar 10	701	*402 m²	0.57	40	6	0.64	448
T Depluhólar 2	747	140	0.19	40	6	0.25	186
T Depluhólar 3	876	140	0.16	40	6	0.21	186
T Depluhólar 4	762	140	0.18	40	6	0.24	186
T Depluhólar 5	800	140	0.18	40	6	0.23	186
T Depluhólar 6	734	140	0.19	40	6	0.25	186
T Depluhólar 7	697	140	0.2	40	6	0.27	186
T Depluhólar 8	697	140	0.2	40	6	0.27	186
T Depluhólar 9	701	140	0.2	40	6	0.27	186
T Erluhólar 1	739	140	0.19	40	6	0.25	186
T Erluhólar 2	697	140	0.2	40	6	0.27	186
T Erluhólar 3	856	140	0.16	40	6	0.22	186
T Erluhólar 4	715	140	0.2	40	6	0.26	186
T Erluhólar 5	739	140	0.19	40	6	0.25	186
T Erluhólar 6	864	140	0.16	40	6	0.22	186
T Erluhólar 7	753	140	0.19	40	6	0.25	186
T Erluhólar 9	746	140	0.19	40	6	0.25	186
T Fýlshólar 1	768	140	0.18	40	6	0.24	186
T Fýlshólar 11	706	140	0.2	40	6	0.26	186
T Fýlshólar 2	766	140	0.18	40	6	0.24	186
T Fýlshólar 3	817	140	0.17	40	6	0.23	186
T Fýlshólar 4	715	140	0.2	40	6	0.26	186
T Fýlshólar 5	701	140	0.2	40	6	0.27	186
T Fýlshólar 6	698	460	0.66	40	6	0.72	506
T Fýlshólar 7	701	140	0.2	40	6	0.27	186
T Fýlshólar 8	777	140	0.18	40	6	0.24	186
T Fýlshólar 9	739	140	0.19	40	6	0.25	186
T Haukshólar 1	728	140	0.19	40	6	0.26	186
T Haukshólar 2	777	140	0.18	40	6	0.24	186
T Haukshólar 3	925	140	0.15	40	6	0.2	186
T Haukshólar 4	777	140	0.18	40	6	0.24	186
T Haukshólar 5	702	140	0.2	40	6	0.26	186
T Haukshólar 6	750	140	0.19	40	6	0.25	186
T Haukshólar 7	710	140	0.2	40	6	0.26	186

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Haukshólar 9, 6	723	140	0.19	40	6	0.26	186
T Krummahólar 13-29	2235	765	0.34	180	27	0.43	972
T Lundahólar 1	697	140	0.2	40	6	0.27	186
T Lundahólar 2	895	140	0.16	40	6	0.21	186
T Lundahólar 3	725	140	0.19	40	6	0.26	186
T Lundahólar 4	803	140	0.17	40	6	0.23	186
T Lundahólar 5	779	140	0.18	40	6	0.24	186
T Lundahólar 6	779	140	0.18	40	6	0.24	186
T Máshólar 1	781	235	0.3	40	6	0.36	281
T Máshólar 10	946	* 345 m²	0.36	40	6	0.41	391
T Máshólar 11	862	225	0.26	40	6	0.31	271
T Máshólar 13	862	198	0.23	40	6	0.28	244
T Máshólar 15	857	208	0.24	40	6	0.3	254
T Máshólar 17	807	355	0.44	40	6	0.5	401
T Máshólar 19	924	380	0.41	40	6	0.46	426
T Máshólar 2	788	341	0.43	40	6	0.49	387
T Máshólar 3	862	305	0.35	40	6	0.41	351
T Máshólar 4	821	331	0.4	40	6	0.46	377
T Máshólar 5	837	213	0.25	40	6	0.31	259
T Máshólar 6	822	286	0.35	40	6	0.4	332
T Máshólar 7	854	193	0.23	40	6	0.28	239

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Máshólar 8	822	243	0.3	40	6	0.35	289
T Máshólar 9	878	189	0.22	40	6	0.27	235
T Neðstaberg 16	680	208	0.31	40	6	0.37	254
T Rituhólar 1	862	275	0.32	40	6	0.37	321
T Rituhólar 10	898	335	0.37	40	6	0.42	381
T Rituhólar 11	981	252	0.26	40	6	0.3	298
T Rituhólar 13	847	213	0.25	40	6	0.31	259
T Rituhólar 15	830	199	0.24	40	6	0.3	245
T Rituhólar 17	802	234	0.29	40	6	0.35	280
T Rituhólar 2	938	302	0.32	40	6	0.37	348
T Rituhólar 3	812	282	0.35	40	6	0.4	328
T Rituhólar 4	985	282	0.29	40	6	0.33	328
T Rituhólar 5, 4	847	397	0.47	40	6	0.52	443
T Rituhólar 6	801	241	0.3	40	6	0.36	287
T Rituhólar 7	851	306	0.36	40	6	0.41	352
T Rituhólar 8	789	321	0.41	40	6	0.47	367
T Rituhólar 9	874	322	0.37	40	6	0.42	368
T Starrahólar 1	941	267	0.28	40	6	0.33	313
T Starrahólar 10	919	283	0.31	40	6	0.36	329
T Starrahólar 11	881	321	0.36	40	6	0.42	367
T Starrahólar 13	830	236	0.28	40	6	0.34	282
T Starrahólar 15	818	240	0.29	40	6	0.35	286

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Starrahólar 2	850	276	0.32	40	6	0.38	322
T Starrahólar 3	802	349	0.44	40	6	0.49	395
T Starrahólar 4	822	330	0.4	40	6	0.46	376
T Starrahólar 5	882	263	0.3	40	6	0.35	309
T Starrahólar 6	826	352	0.43	40	6	0.48	398
T Starrahólar 7	886	311	0.35	40	6	0.4	357
T Starrahólar 8	932	324	0.35	40	6	0.4	370
T Starrahólar 9	886	258	0.29	40	6	0.34	304
T Trönuhólar 1	862	344	0.4	40	6	0.45	390
T Trönuhólar 10	886	289	0.33	40	6	0.38	335
T Trönuhólar 12	886	319	0.36	40	6	0.41	365
T Trönuhólar 14	886	289	0.33	40	6	0.38	335
T Trönuhólar 16	974	296	0.3	40	6	0.35	342
T Trönuhólar 18	1025	325	0.32	40	6	0.36	371
T Trönuhólar 2	851	279	0.33	40	6	0.38	325
T Trönuhólar 20	939	256	0.27	40	6	0.32	302
T Trönuhólar 3	948	290	0.31	40	6	0.35	336
T Trönuhólar 4	990	329	0.33	40	6	0.38	375
T Trönuhólar 5	921	275	0.3	40	6	0.35	321
T Trönuhólar 6	849	189	0.22	40	6	0.28	235
T Trönuhólar 8	931	289	0.31	40	6	0.36	335

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.

- 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

- 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

- 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

6.3.2

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.2 Álfta-, Ara-, Blika-, Dúfna-, Gauks-, Hrafn-, Kríu-, Krumma- og Orrahólar 7 - fjölbýlishús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	55
Helstu áherslur	55
Deiliskipulag fellt úr gildi	55





Skilmálaeining-6.3.2.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.2.. 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 6.3.2 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur þar sem land rís hæst í Breiðholti, meðfram Vesturhólum í vestri, og umlykur hverfisgarð í Hólahverfi og verslunarkjarnann Hólagarð. Austan við Hólagarð liggur einingin til austurs eftir háholtinu sunnan við Krummahóla að Spóahólum. Um er að ræða fastmótaða fjölbýlishúsabyggð á 3–8 hæðum sem er eitt af helstu kennileitum borgarhlutans. Húsin eru lítið breytt frá upprunalegri mynd.

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 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

- Fjölbýlishús á 3–8 hæðum. Húsgerð A: Þriggja hæða fjölbýlishús. Húsgerð B: Átta hæða fjölbýlishús.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, 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
Arahólar 2	3536 m²	AC	H1	3536 m²	0 m²
Arahólar 4	3536 m²	AC	H1	3536 m²	0 m²
Arahólar 6	1461 m²	AC	H1	1461 m²	0 m²
Blikahólar 10	1558 m²	AC	H1	1558 m²	0 m²
Blikahólar 12	1558 m²	AC	H1	1558 m²	0 m²
Blikahólar 2	2610 m²	AC	H1	2610 m²	0 m²
Blikahólar 2-12	693 m²	AC	H1	693 m²	0 m²
Blikahólar 4	2610 m²	AC	H1	2610 m²	0 m²
Blikahólar 6	1415 m²	AC	H1	1415 m²	0 m²
Blikahólar 8	1142 m²	AC	H1	1142 m²	0 m²
Dúfnahólar 2	3574 m²	AC	H1	3574 m²	0 m²
Dúfnahólar 2-6	762 m²	AC	H1	762 m²	0 m²
Dúfnahólar 4	3646 m²	AC	H1	3646 m²	0 m²
Dúfnahólar 6	1303 m²	AC	H1	1303 m²	0 m²
Gaukshólar 2-4	6804 m²	AC	H1	6804 m²	0 m²
Gaukshólar 2-4	403 m²	AC	H1	0 m²	0
Hrafnhólar 2	1303 m²	AC	H1	1303 m²	0 m²
Hrafnhólar 2-8	764 m²	AC	H1	764 m²	0 m²
Hrafnhólar 4	1305 m²	AC	H1	1305 m²	0 m²
Hrafnhólar 6-8	5470 m²	AC	H1	5470 m²	0 m²
Krummahólar 10	400 m²	E	H1, H3	400 m²	0 m²
Krummahólar 10	3472 m²	E	H1, H3	3472 m²	0 m²
Krummahólar 2	416 m²	E	H1	416 m²	0 m²
Krummahólar 2	4267 m²	E	H1	4267 m²	0 m²
Krummahólar 4	4320 m²	E	H1	4320 m²	0 m²
Krummahólar 4	416 m²	E	H1	208 m²	0
Krummahólar 6	1379 m²	E	H1, H2	1379 m²	0 m²
Krummahólar 6	5337 m²	E	H1, H2	5337 m²	0 m²
Krummahólar 8	5334 m²	E	H1	5334 m²	0 m²
Krummahólar 8	1380 m²	E	H1	1380 m²	0 m²
Kríuhólar 2	4523 m²	AC	H1	4523 m²	0 m²
Kríuhólar 2-6	459 m²	AC	H1	459 m²	0 m²
Kríuhólar 4	4520 m²	AC	H1	4520 m²	0 m²
Kríuhólar 6	1033 m²	AC	H1	1033 m²	0 m²
Orrahólar 7	5575 m²	AE	H1	5575 m²	0 m²
Orrahólar 7	1194 m²	AE	H1	1194 m²	0 m²
Álftahólar 2	11173 m²	AC	H1	11173 m²	0 m²
Álftahólar 2-8	724 m²	AC	H1	724 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álftahólar 4	**2359 m²**	**AC**	H1	**2359 m²**	**0 m²**
Álftahólar 6	**2855 m²**	**AC**	H1	**2855 m²**	**0 m²**
Álftahólar 8	**1329 m²**	**AC**	H1	**1329 m²**	**0 m²**

AC

Fjölbýlishús við Álftahóla, Arahóla, Blikahóla, Dúfnahóla, Gaukshóla, Hrafnhóla og Kríuhóla.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur til átta hæðum.

AE

Fjölbýlishús við Orrahóla.

Bílageymsla

- Gert er ráð fyrir 1,2 stæðum á íbúð. Helmingur þeirra er ráðgerður í sameiginlegri bílgeymslu, og helmingur þeirra á bílastæði uppi á þaki bílgeymslunni og skal nefna þau í kaupsamningi.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á átta hæðum

E

Fjölbýlishús við Krummahóla.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sex til sjö hæðum.

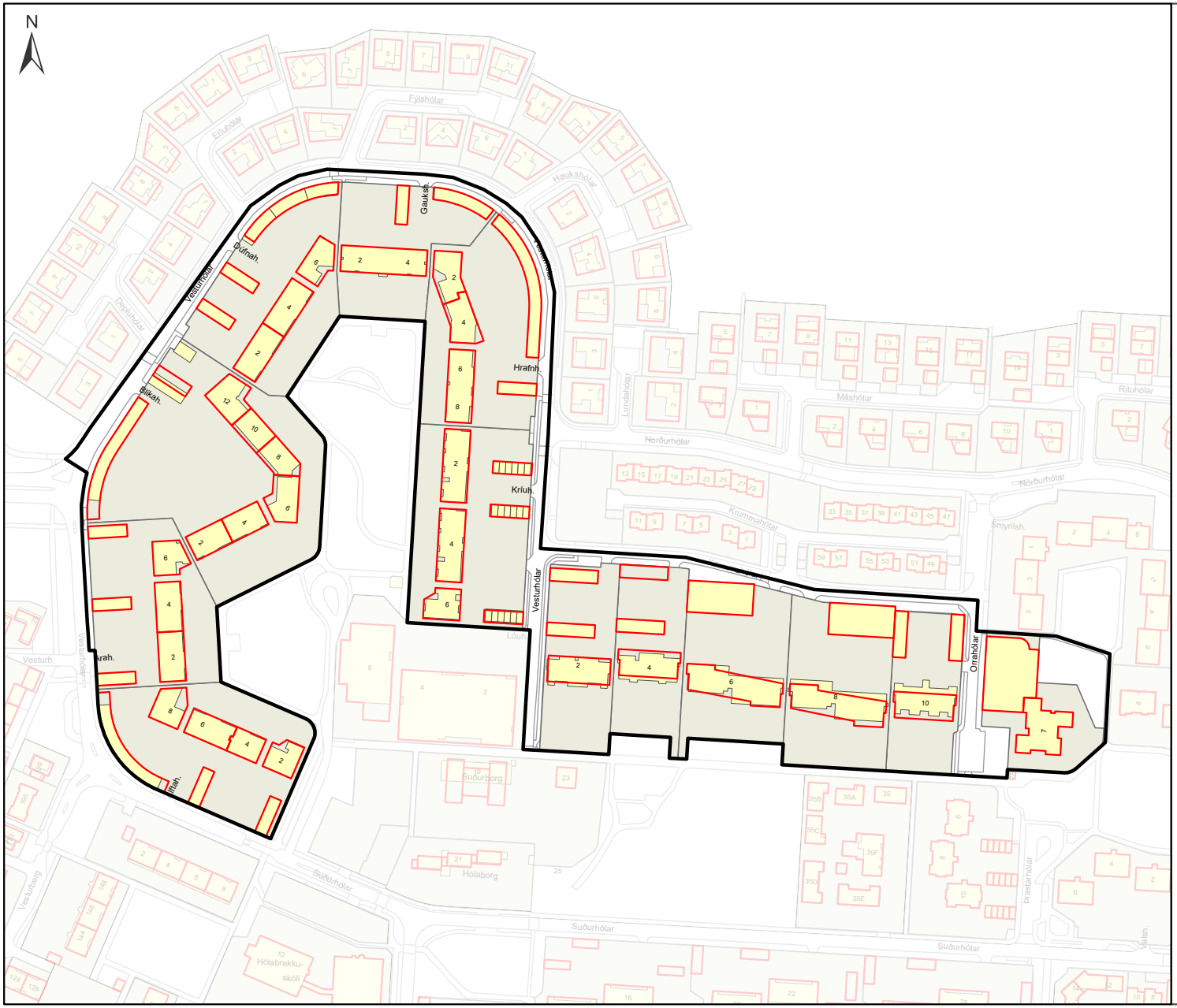
Krummahólar 6

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Stæði á lóð	31	stk
Stæði í bílageymsluhúsi	57	stk
Samtals bílastæði á lóð	88	stk

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.2

H1	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	5. ágú 1990
H2	Krummahólar 6, Bílastæði	12. des 1995
H3	Krummahólar 10, Gangstígur	6. nóv 1996



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 6.3.2

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 60 120 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.

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.

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.

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
Arahólar 2-6	0	100	100
Blikahólar 2-12	0	132	132
Dúfnahólar 2-6	0	90	90
Gaukshólar 2-4	0	75	75
Hrafnhólar 2-8	0	84	84
Krummahólar 10	22	36	58
Krummahólar 2	0	39	39

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Krummahólar 4, 4B	0	43	43
Krummahólar 6	58	28	86
Krummahólar 8	58	29	87
Kríuhólar 2-6	0	122	122
Orrahólar 7, 7D	37	42	79
Álftahólar 2-8, 2-4, 2-8	0	99	99

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, á lóðunum Krummahólar 6 og 8 og Orrahólar 7. Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

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

6.3.3

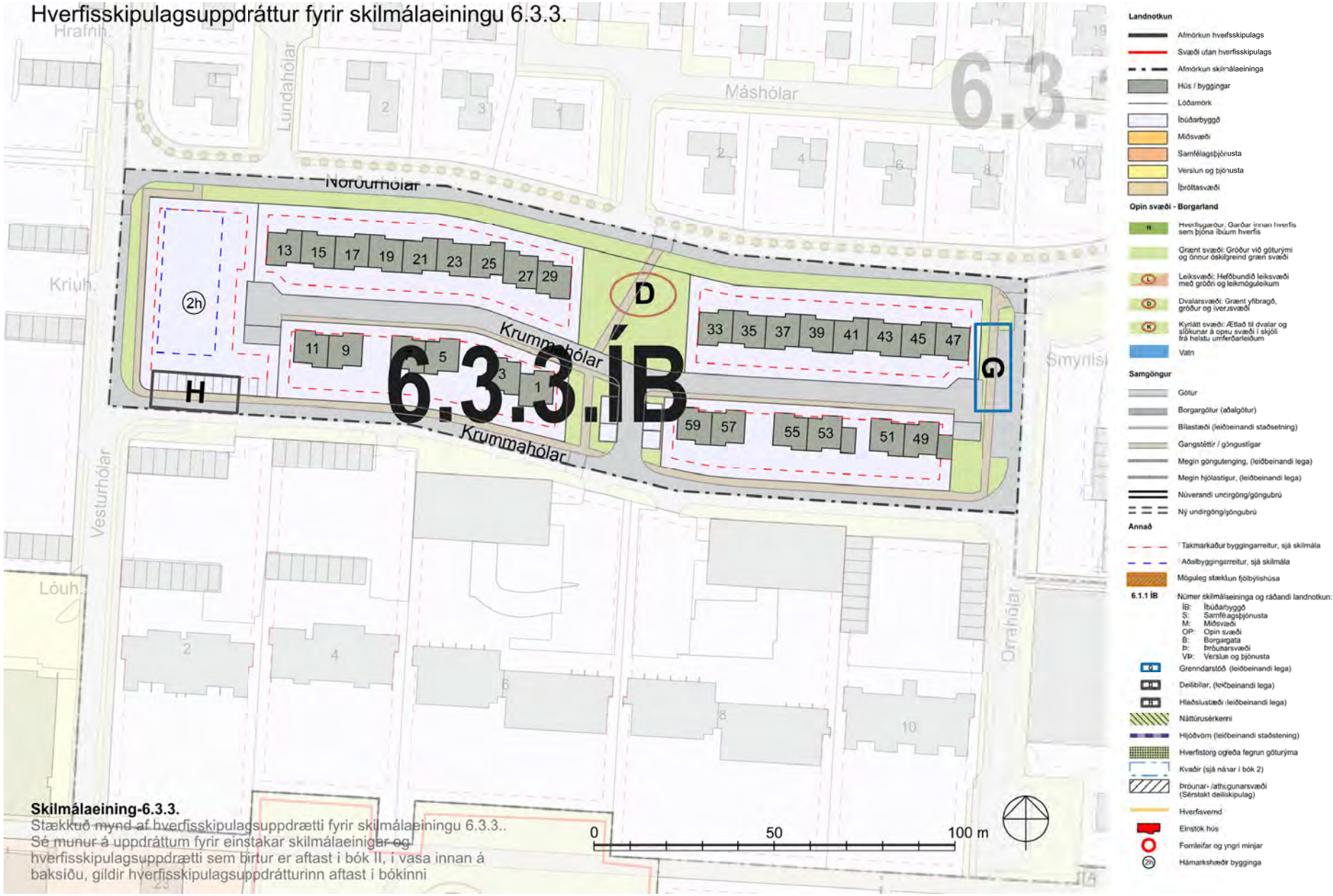
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	75
Helstu áherslur	75
Deiliskipulag fellt úr gildi	91





Skilmálaeining-6.3.3.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.3..
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 6.3.3 er eingöngu íbúðabyggð. Rað- og parhús við Krummahóla 1–59, götureit sem afmarkast af Norðurhólum í norðri, Krummahólum í suðri, Orrahólum í austri og Vesturhólum í vestri. Húsin eru öll á einni hæð, byggð á sömu grunnteikningu og byggð um áratug seinna en byggðin í kring. Miðsvæðis á reitnum er opið, óbyggt svæði sem að hluta til er nýtt undir bílastæði. Húsin hafa aðkomu frá botnlangagötu sem liggur eftir endilöngum reitnum miðjum. Í vesturenda reitsins er óbyggð ræma þar sem var gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stærri bíla en þeim hefur verið lokað. 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 sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

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

- Rað- og parhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.
- Gert er ráð fyrir allt að 12 nýjum íbúðum í nýbyggingu vestast í skilmálaeiningunni, sjá nánar skilmála um nýbyggingar.

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.

Óbyggð lóð á milli Krummahóla 29 og 33

- Samkvæmt eldra deiliskipulag var heimilt að byggja á lóðinni a.m.k. 160 m² hverfishús á einni hæð fyrir margvíslega starfsemi eldri borgara á svæðinu. Heimildin hefur ekki verið nýtt og er ekki yfirfærð í skilmála hverfisskipulags. Fellur hún því úr gildi.

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
Krummahólar 1	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 1-29	0 m²	M	H1	0 m²	0 m²
Krummahólar 1-29	0 m²	M	H1	0 m²	0 m²
Krummahólar 11	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 13	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 15	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 17	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 19	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 21	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 23	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 25	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 27	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 29	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 3	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 33	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 33-59	0 m²	M	H1	0 m²	0 m²
Krummahólar 33-59	0 m²	M	H1	0 m²	0 m²
Krummahólar 35	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 37	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 39	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 41	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 43	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 45	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 47	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 49	114 m²	F	H1	114 m²	0 m²
Krummahólar 5	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 51	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 53	114 m²	F	H1	114 m²	0 m²
Krummahólar 55	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 57	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 59	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 7	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²
Krummahólar 9	85 m²	F	H1	85 m²	0 m²

F

Krummahólar - raðhús

HÚSAGERÐIR

– Raðhús og parhús á einni hæð.

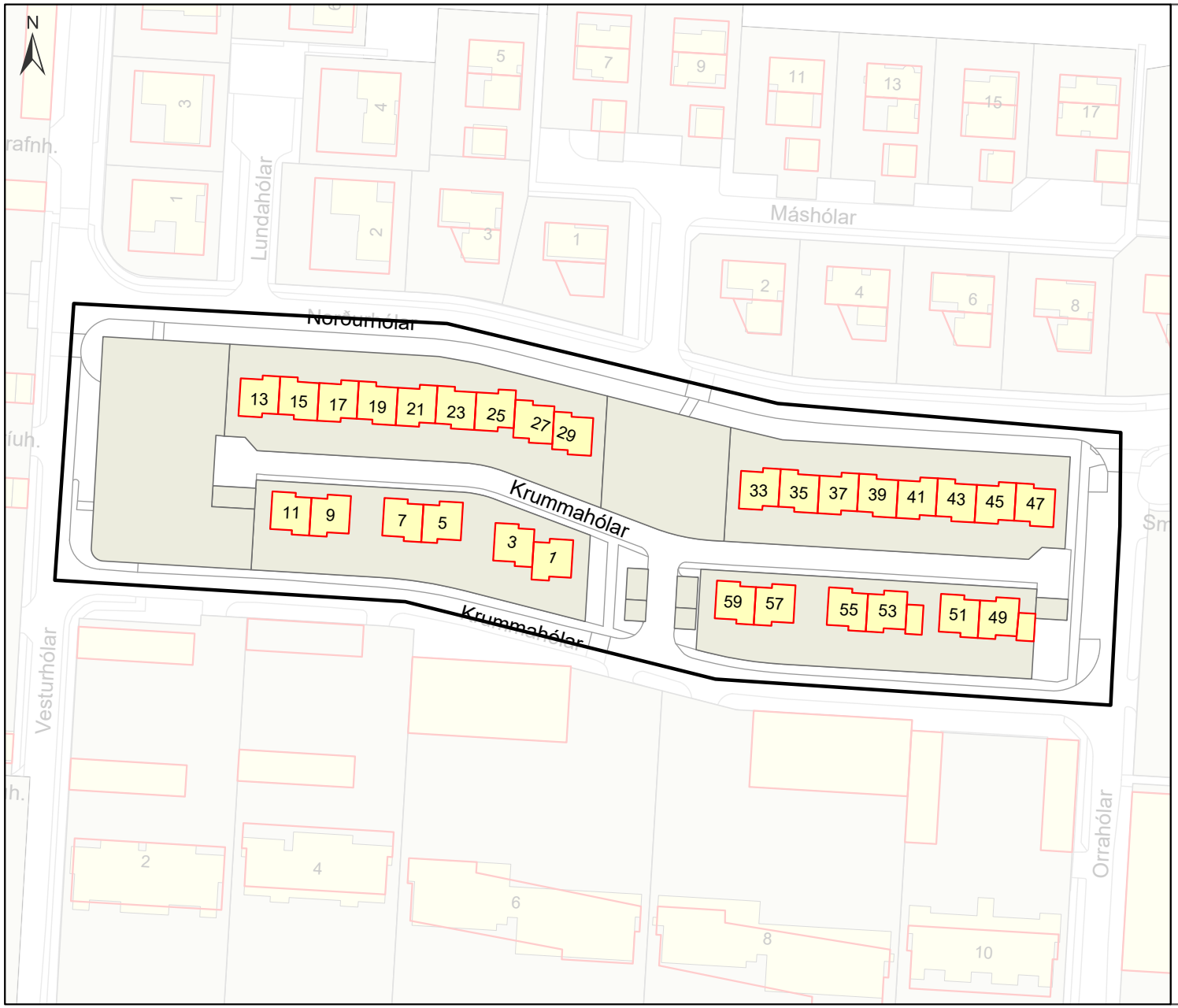
M Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.3

H1	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildar-skipulag	5. ágú 1990



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
6.3.3

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

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 **Krummahólar 1-11**	1758	510	0.29	120	18	0.37	648
T **Krummahólar 33-47**	2019	680	0.34	160	24	0.43	864
T **Krummahólar 49-59**	1706	568	0.33	120	18	0.41	706
A **Án heimilisfangs**	1694	0	0	1280	192	0.87	1472

8. Nýbyggingar

- Heimilt er afmarka nýja lóð vestast í einingunni þar sem nú er stórbílastæði og opið svæði. Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé 12 íbúðir.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 2,7 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7,5 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 heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

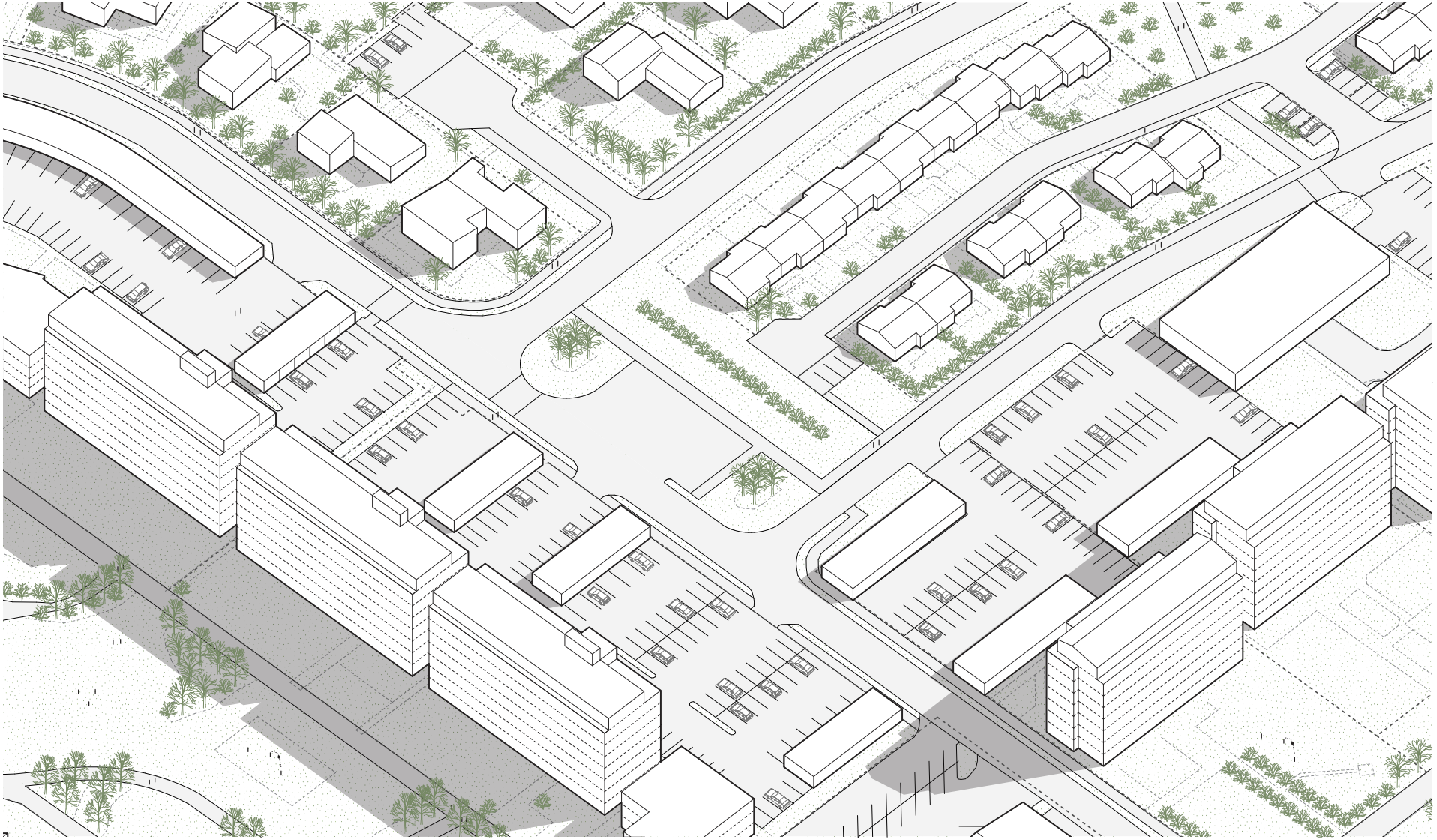
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

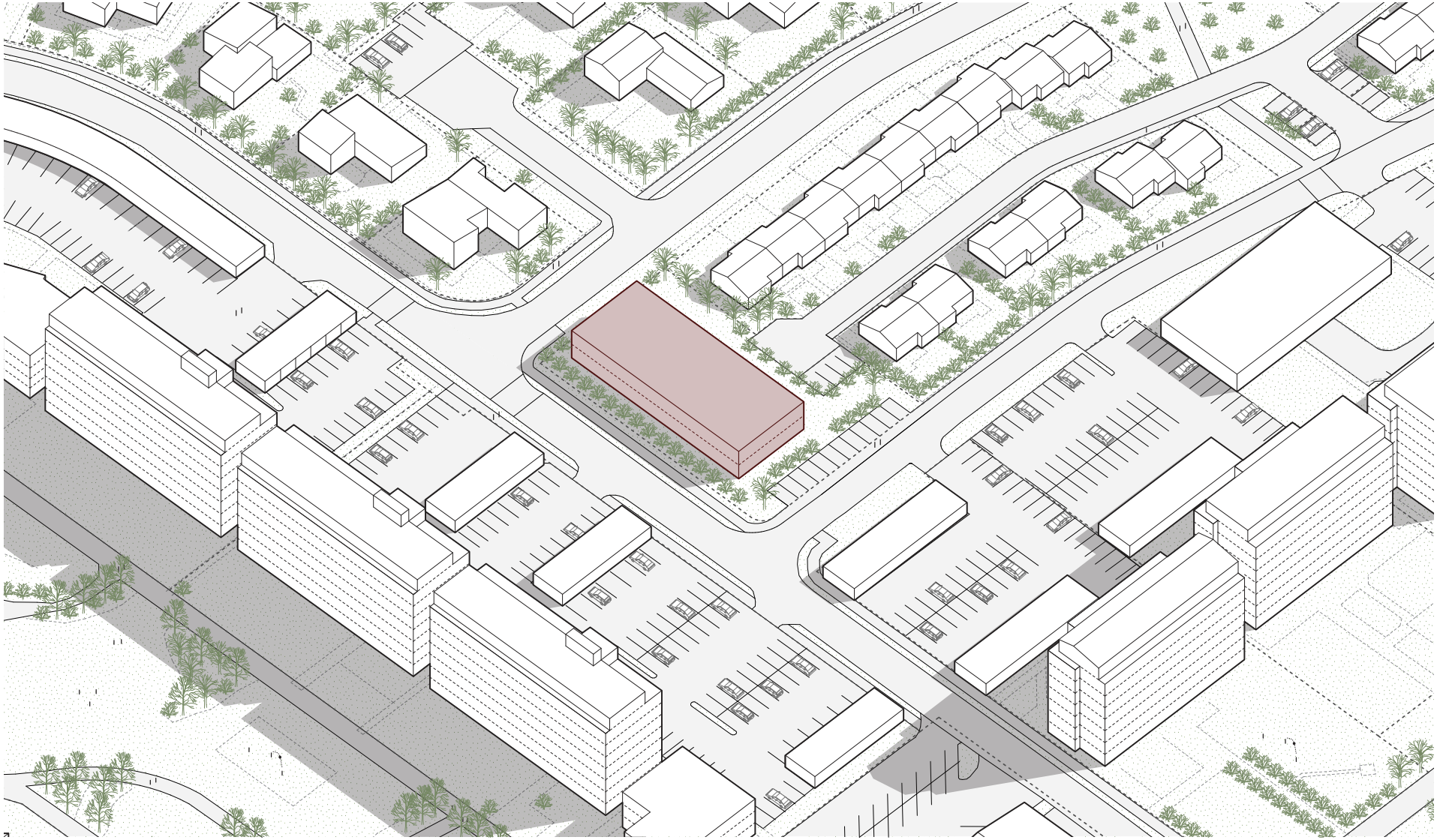
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

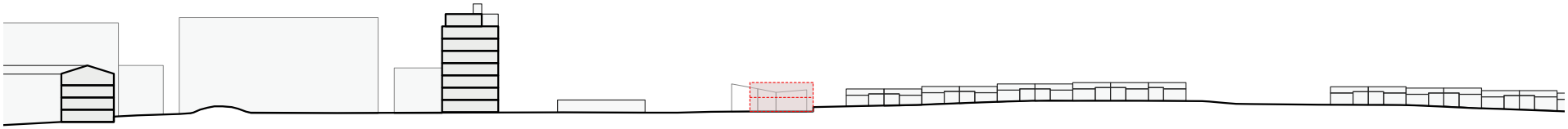
- Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar, s.s. um útfærslu lóða, blágrænar ofanvatnslausnir o.fl., til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.



Krummahólar - ný lóð
Núverandi ástand.

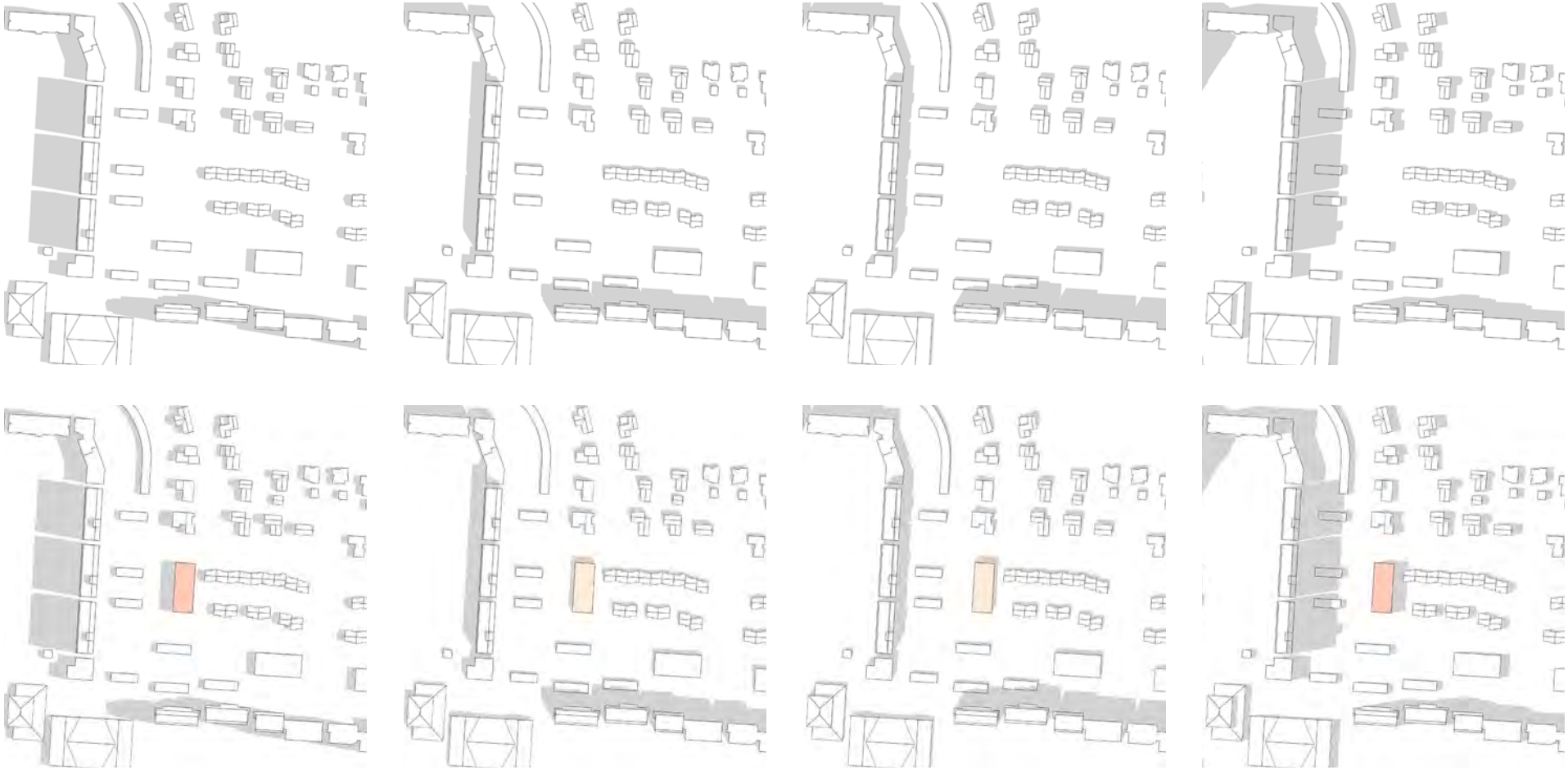


Krummahólar - ný lóð
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Krummahólar-sneiðingar

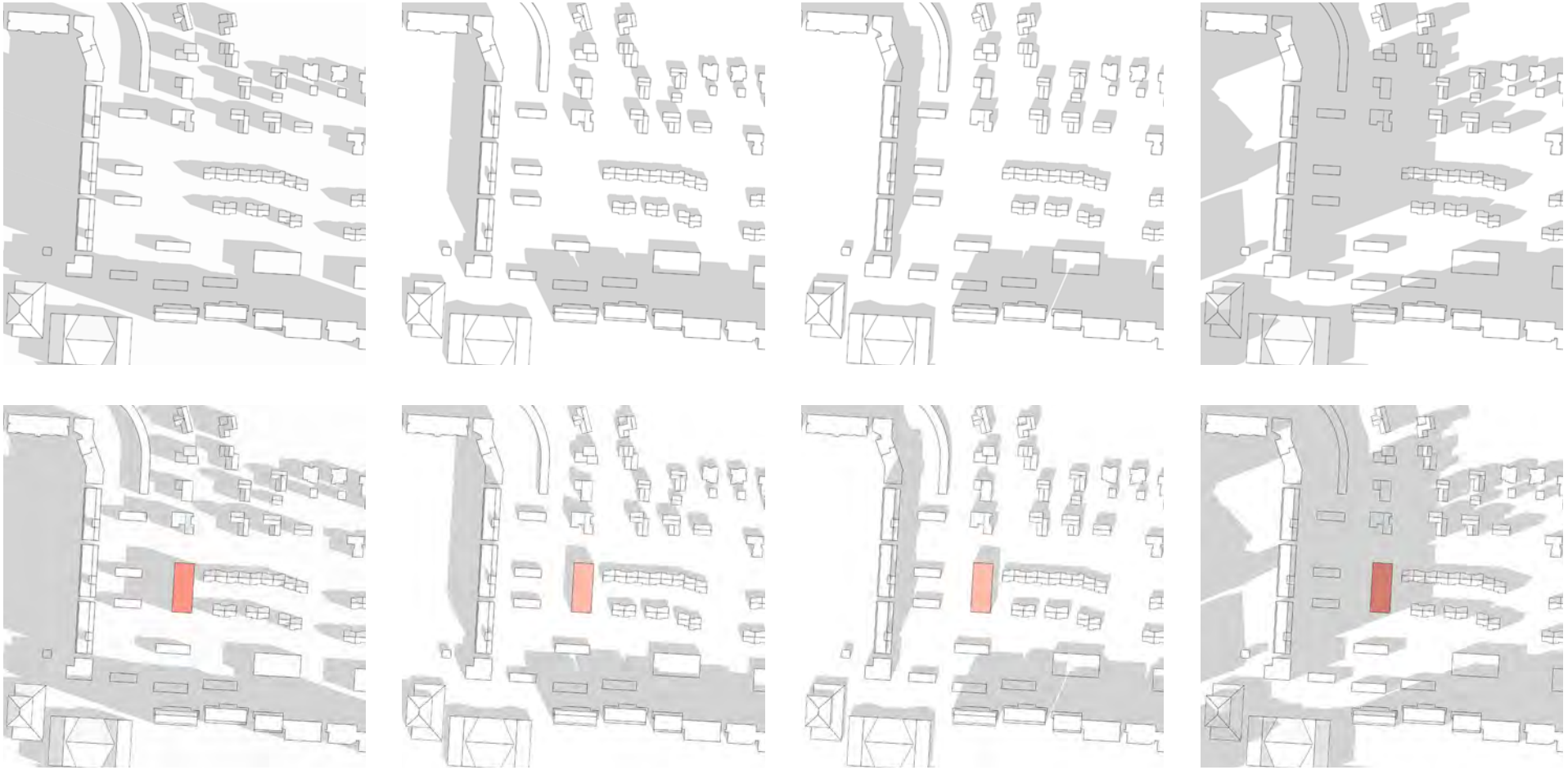
Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegar viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Krummahólar-skuggavarp

Skuggavarp í júlí. 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

Krummahólar-skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulegar uppbygging á svæðinu.

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

- Ekki heimilað.

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 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.

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.

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.

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
Krummahólar	0	2	2
Krummahólar	0	3	3
Krummahólar 1-11	0	8	8
Krummahólar 13-29	0	9	9
Krummahólar 31!	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Krummahólar 31*	0	3	3
Krummahólar 33!	0	2	2
Krummahólar 33*	0	3	3
Krummahólar 33-47	0	8	8
Krummahólar 49-59	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 starfsemi í íbúðum.
- Núverandi stórbílastæði, vestast í skilmálaeiningunni, er aflagt. Eins og fram kemur í skilmálalið um nýbyggingar er heimilt að afmarka á svæðinu nýja lóð undir nýbyggingu með 12 íbúðum. Heimilt er að koma fyrir allt að 12 bílastæðum 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

6.3.4

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.4 Smyrils-, Spóa-, Stelks-, Súlu-, Uglu-, Vals- og Þrastarhólar og Orrahólar 1-5

EFNISYFIRLIT

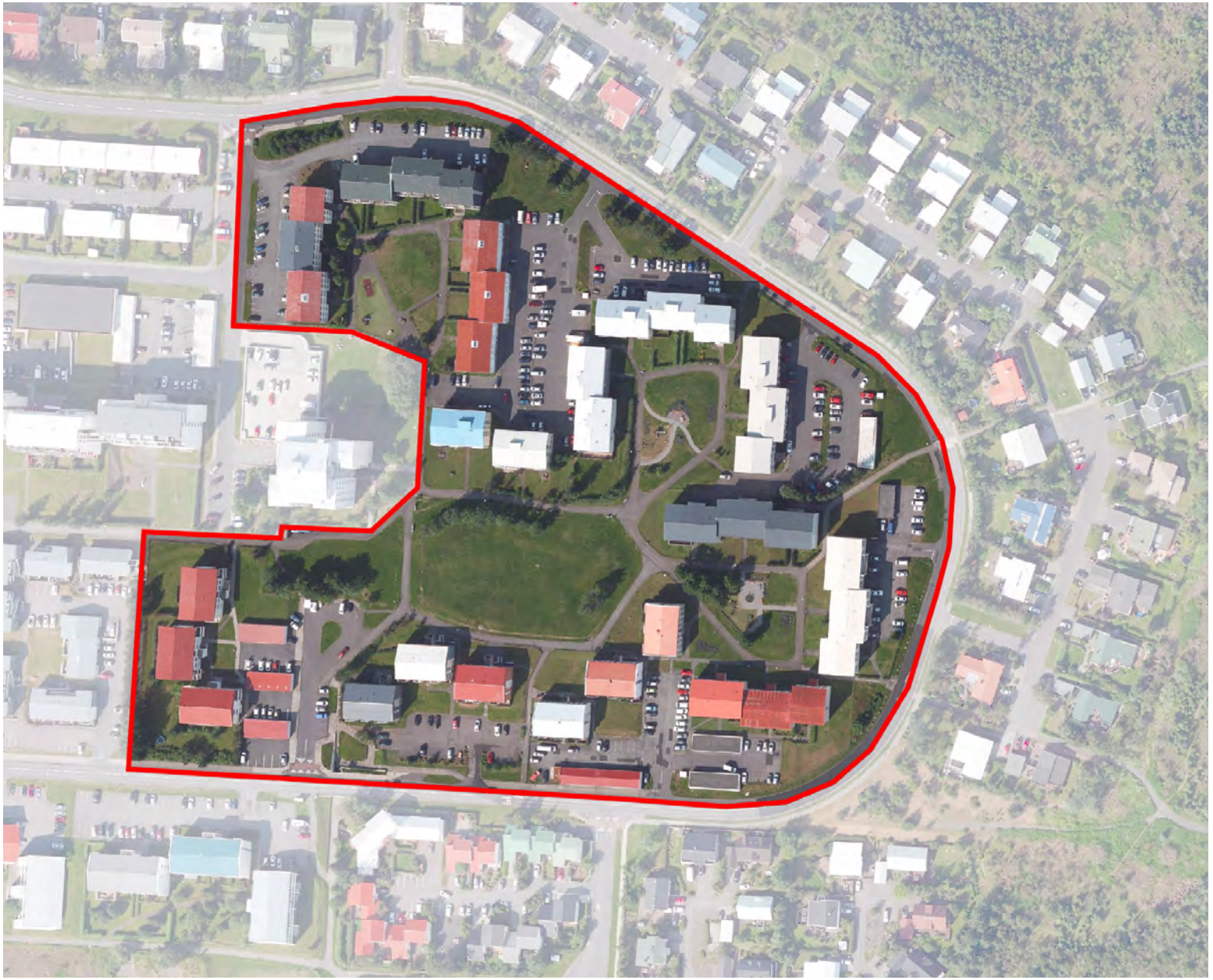
Um skilmálaeiningu	101
Helstu áherslur	101
Deiliskipulag fellt úr gildi	117





Skilmálaeining-6.3.4.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.4.. 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 skilmálaeiningunni 6.3.4 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin er í norðausturhluta hverfisins og aðkoma að henni frá Norður- og Suðurhólum sem umvefja eininguna til norðurs, austurs og suðurs. Í skilmálaeiningunni eru lág fjölbýlishús að mestu 3–4 hæða. Húsin standa við Smyrilshóla, Spóahóla, Stelkshóla, Súluhóla, Ugluhóla, Valshóla og Þrastarhóla. Húsin raðast saman í þyrpingar með garðsvæði í miðju. Miðsvæðis er óbyggt svæði upprunalega ætlað sem grenndarvöllur. Byggð á reitnum er fastmótuð blokkarbyggð og húsin lítið breytt frá upprunalegri mynd.

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.*
- *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

– Fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum.

– Við Orrahóla 7A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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.

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
Orrahólar 1	698 m²	D	H2	698 m²	0 m²
Orrahólar 3	764 m²	D	H2	764 m²	0 m²
Orrahólar 5	781 m²	D	H2	781 m²	0 m²
Orrahólar 7A	16 m²	AB	H1	16 m²	0 m²
Smyrilshólar 2	779 m²	D	H2	779 m²	0 m²
Smyrilshólar 4	779 m²	D	H2	779 m²	0 m²
Smyrilshólar 6	699 m²	D	H2, H3	699 m²	0 m²
Spóahólar 10	767 m²	D	H2	767 m²	0 m²
Spóahólar 12	773 m²	D	H2	773 m²	0 m²
Spóahólar 14	772 m²	D	H2	772 m²	0 m²
Spóahólar 16	765 m²	D	H2	765 m²	0 m²
Spóahólar 18	764 m²	D	H2	764 m²	0 m²
Spóahólar 2	782 m²	D	H2	782 m²	0 m²
Spóahólar 20	661 m²	D	H2	661 m²	0 m²
Spóahólar 4	780 m²	D	H2	780 m²	0 m²
Spóahólar 6	783 m²	D	H2	783 m²	0 m²
Spóahólar 8	813 m²	D	H2	813 m²	0 m²
Stelkshólar 10	715 m²	D	H2	715 m²	0 m²
Stelkshólar 12	868 m²	D	H2	868 m²	0 m²
Stelkshólar 2	759 m²	D	H2	759 m²	0 m²
Stelkshólar 4	763 m²	D	H2	763 m²	0 m²
Stelkshólar 6	664 m²	D	H2	664 m²	0 m²
Stelkshólar 8	719 m²	D	H2	719 m²	0 m²
Stelkshólar 8-12	130 m²	D	H2	130 m²	0 m²
Súluhólar 2	974 m²	D	H2	974 m²	0 m²
Súluhólar 2-6	87 m²	D	H2	87 m²	0 m²
Súluhólar 4	978 m²	D	H2	978 m²	0 m²
Súluhólar 6	647 m²	D	H2	647 m²	0 m²
Ugluhólar 10	773 m²	D	H2	773 m²	0 m²
Ugluhólar 12	773 m²	D	H2	773 m²	0 m²
Ugluhólar 2	647 m²	D	H2	647 m²	0 m²
Ugluhólar 2-6	260 m²	D	H2	260 m²	0 m²
Ugluhólar 4	737 m²	D	H2	737 m²	0 m²
Ugluhólar 6	723 m²	D	H2	723 m²	0 m²
Ugluhólar 8	773 m²	D	H2	773 m²	0 m²
Ugluhólar 8-12	210 m²	D	H2	210 m²	0 m²
Valshólar 2	788 m²	D	H2	788 m²	0 m²
Valshólar 4	788 m²	D	H2	788 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Valshólar 6	788 m²	D	H2	788 m²	0 m²
Þrastarhólar 10	770 m²	D	H2, H3	770 m²	0 m²
Þrastarhólar 10	123 m²	D	H2	123 m²	0 m²
Þrastarhólar 6	123 m²	D	H2	123 m²	0 m²
Þrastarhólar 6	770 m²	D	H2, H3	770 m²	0 m²
Þrastarhólar 8	770 m²	D	H2	770 m²	0 m²
Þrastarhólar 8	123 m²	D	H2	123 m²	0 m²

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Orrahólar 7A

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

D

Fjölbýlishús við Orrahóla, Smyrilshóla, Spóahóla, Stelkshóla, Súluhóla, Ugluhóla, Valshóla og Þrastahóla.

Bílageymsla

- Ekki er skylt að bílageymsla fylgi íbúðum eftir stærð en skylt er að sérhver bílskúr fylgi einhverri íbúð og ekki nema einn hverri.

HÚSAGERÐIR

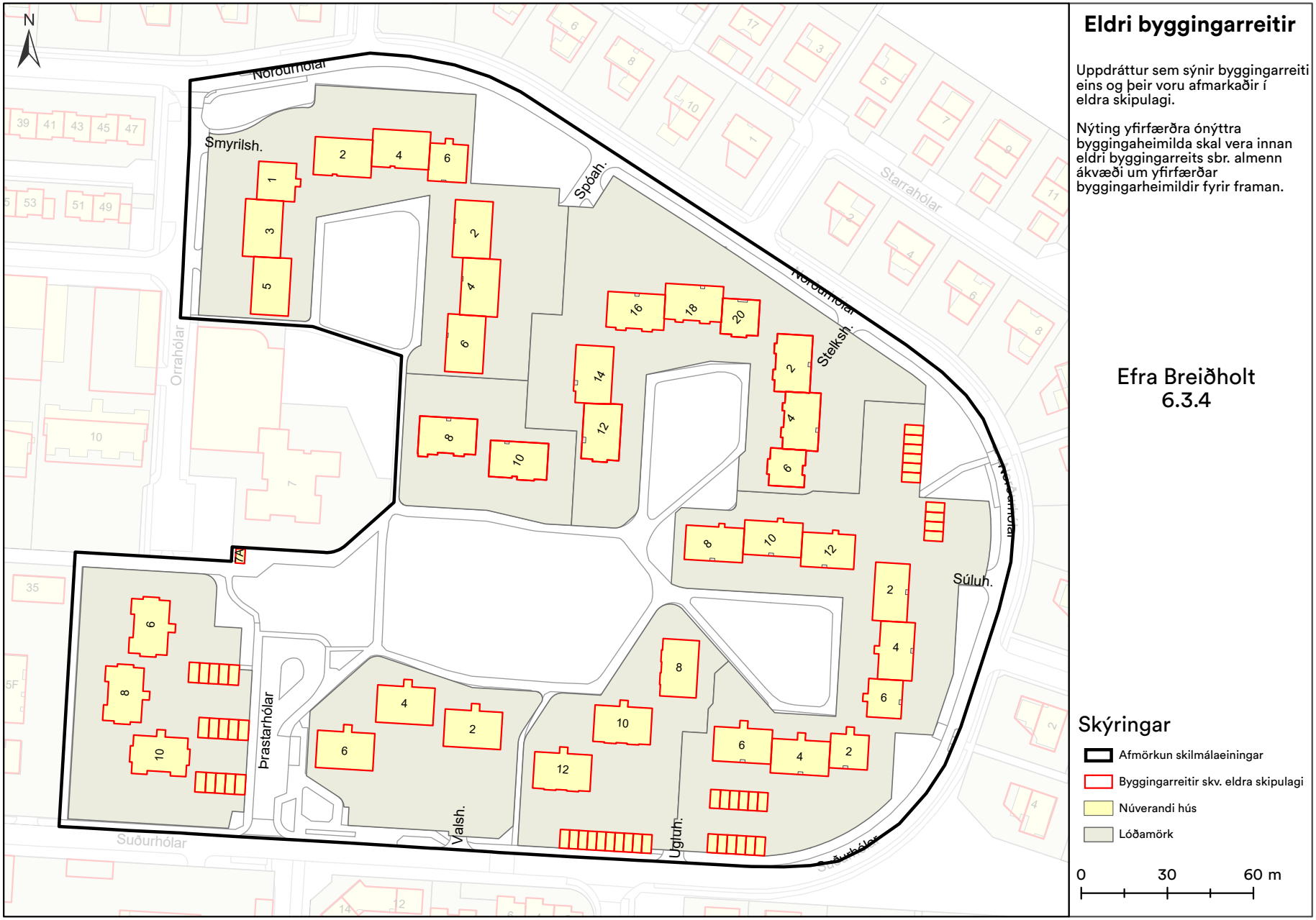
- Fjölbýlishús á þremur hæðum.

Þrastarhólar 6

- Heimilt er að breyta sameiginlegu þjónustuherbergi í sjálfstæða íbúð, með einróma samþykki fullskipaðs húsfélags.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.4

H1	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	9. mar 1990
H2	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	5. ágú 1990
H3	Þrastarhólar 6, Skilmálabreyting	20. feb 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.

Efra Breiðholt
6.3.4

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

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.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

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 Orrahólar 1				331	50		
A Smyrilshólar 2				384	58		
A Smyrilshólar 4				382	58		
A Smyrilshólar 6				329	50		
A Spóahólar 2				382	58		
A Spóahólar 4				383	58		
A Orrahólar 5				384	58		
A Orrahólar 3				383	58		
A Spóahólar 6				382	58		
Orrahólar 1-5, Smyrilshólar 2-6, Spóahólar 2-6	**7774**	**6845**	**0.88**	**3340**	**501**	**1.37**	**10686**
A Spóahólar 14				379	57		
A Spóahólar 16				372	56		
A Spóahólar 12				377	57		
A Spóahólar 18				371	56		
A Spóahólar 20				312	47		
A Stelkshólar 2				372	56		
A Stelkshólar 6				313	47		
A Stelkshólar 4				371	56		
Spóahólar 12-20, Stelkshólar 2-6	**8235**	**5921**	**0.72**	**2867**	**430**	**1.12**	**9218**
A Spóahólar 8				378	57		
A Spóahólar 10				371	56		
Spóahólar 8-10	**2541**	**1580**	**0.62**	**749**	**112**	**0.96**	**2441**
A Stelkshólar 8				363	55		
A Stelkshólar 10				364	55		
A Stelkshólar 12				373	56		
A Súluhólar 2				391	59		
A Súluhólar 4				396	60		
A Ugluhólar 6				369	56		
A Ugluhólar 4				368	56		
A Ugluhólar 2				315	48		
A Súluhólar 6				313	47		
Stelkshólar 8-12, Súluhólar 2-6, Ugluhólar 2-6	**9560**	**7485**	**0.78**	**3252**	**488**	**1.17**	**11225**
A Suðurhólar 26				450	68		
A Suðurhólar 28				462	70		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Suðurhólar 30				474	72		
Suðurhólar 26-30	**5753**	**3529**	**0.61**	**1386**	**208**	**0.89**	**5123**
A Ugluhólar 10				382	58		
A Ugluhólar 8				375	57		
A Ugluhólar 12				381	58		
Ugluhólar 8-12	**3839**	**2529**	**0.66**	**1138**	**171**	**1**	**3838**
A Valshólar 6				386	58		
A Valshólar 4				386	58		
A Valshólar 2				386	58		
Valshólar 2-6	**3730**	**2364**	**0.63**	**1158**	**174**	**0.99**	**3696**

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.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Orrahóla 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.

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

- 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.

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 Orrahóla 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

- 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
Orrahólar 1-5, Smyrilshólar 2-6, Spóahólar 2-6	0	78	78
Spóahólar 12-20, Stelkshólar 2-6	0	77	77
Spóahólar 8-10	0	21	21

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stelkshólar 8-12, Súluhólar 2-6, Ugluhólar 2-6	0	66	66
Ugluhólar 8-12	0	26	26
Valshólar 2-6	0	26	26
Þrastarhólar 6-10	0	25	25

- 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.

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

6.3.5

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.5 Suðurhólar 35

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	125
Helstu áherslur	125
Deiliskipulag fellt úr gildi	125





Skilmálaeining-6.3.5.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.5.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulags-uppdrætti 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 6.3.5 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin nær yfir lóðina Suðurhólar 35 og afmarkast af Suðurhólum til suðurs, fjölbýlishúsum við Krummahóla til norðurs, Þrastarhólum til austurs og opnu svæði til vesturs. Aðkoma er frá Suðurhólum. Í skilmálaeiningunni eru fjölbýlis- og raðhús fyrir fatlaða, öryrkja og aldraða. Húsin standa á einni lóð. Um er að ræða sex fjölbýlishús á tveimur hæðum með samtals 28 íbúðum auk raðhúss á einni hæð með þremur íbúðum. Byggð á reitnum er nýleg og fastmótuð.

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.*
- *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

– Fjölbýlishús á tveimur hæðum og raðhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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
Suðurhólar 35	321 m²	G	H1, H2	332 m²	11 m²
Suðurhólar 35A	320 m²	G	H1, H2	313 m²	0
Suðurhólar 35B	320 m²	G	H1, H2	313 m²	0
Suðurhólar 35C	320 m²	G	H1	313 m²	0
Suðurhólar 35D	485 m²	G	H1, H2	485 m²	0 m²
Suðurhólar 35E	485 m²	G	H1, H2	485 m²	0 m²
Suðurhólar 35F	337 m²	AB	H1, H2, H3, H4	275 m²	0

AB **Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála**

Suðurhólar 35F

Annað

- Heimilt er að byggja tröppur, svalir og svalaganga ásamt stökum byggingahlutum, s.s. skyggni og þakskegg lítillega út fyrir byggingarreit.
- Kvöð er um 1 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóinni til að skerma bílastæði og byggðina af.
- Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar skulu vera fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús ásamt frístandandi geymslu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúum húsanna á lóðinni.
- Heimild er fyrir 1 stæði á hverja íbúð og 12 stæðum fyrir sambýli, alls 40 stæði.
- 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða.
- Aðkoma bifreiða er leyfð á einum stað frá Suðurhólum.

G **Raðhús og fjölbýlishús við Suðurhólar 35.**

Annað

- Heimilt er að byggja tröppur, svalir og svalaganga ásamt stökum byggingahlutum, s.s. skyggni og þakskegg lítillega út fyrir byggingarreit.
- Kvöð er um 1 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóinni til að skerma bílastæði og byggðina af.
- Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar skulu vera fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúum húsanna á lóðinni.
- Heimild er fyrir 1 stæði á hverja íbúð og 12 stæðum fyrir sambýli, alls 40 stæði.
- 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða.
- Aðkoma bifreiða er leyfð á einum stað frá Suðurhólum.

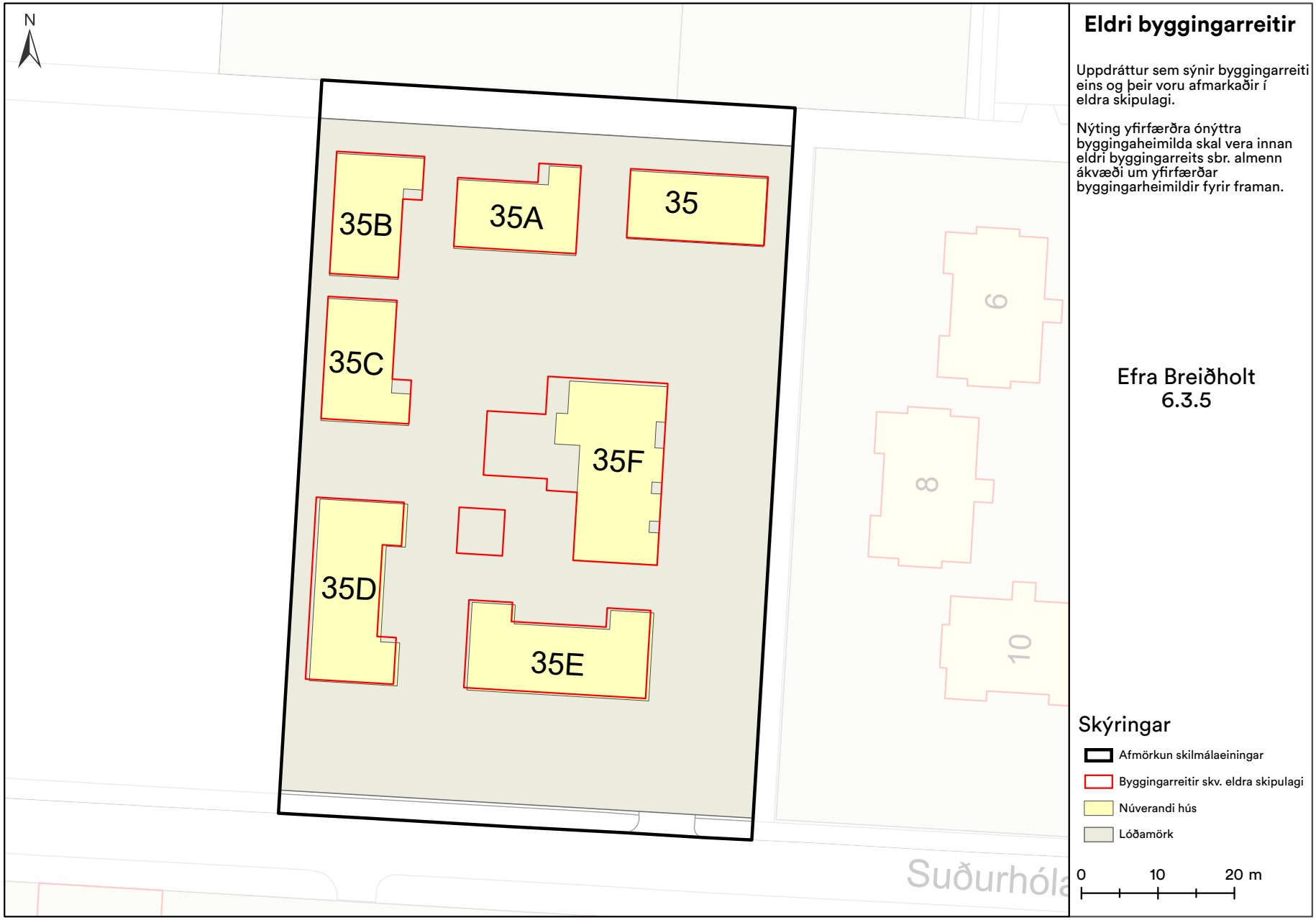
Suðurhólar 35D

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Heimild var ranglega skráð í deiliskipulagi og hefur verið leiðrétt í Hverfisskipulaginu, er sú leiðrétting byggð á mæliblaði sem er í gildi.
- Í Deiliskipulaginu var skráð heimild fyrir þessu húsi 560m² (hús G samkvæmt uppdrætti), vegna rangra upplýsinga á breidd hússins. Raunveruleg heimild hússins ætti að vera 485m².
- Á deiliskipulagi er breidd hússins skráð 14,70m en er breidd hússins er 11,5 samkvæmt mæliblaði.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.5

H1	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	5. ágú 1990
H2	Suðurhólar 35Hús , Skipulagsbreyting	24. feb 2005
H3	Suðurhólar 35 hús E, byggingarreit breytt, geymsla á lóð	18. ágú 2008
H4	Suðurhólar 35 hús E, Sambýli breytt í raðhús	6. júl 2011



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
6.3.5

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 10 20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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 **Depluhólar 1**	829	140	0.17	40	6	0.22	186

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 sér-

notaflata 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.

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.

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
Suðurhólar 35, 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F	**0**	**40**	**40**

- 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.

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

6.3.6

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.6 Vesturberg - vinkilhús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	133
Helstu áherslur	133
Deiliskipulag fellt úr gildi	187





Skilmálaeining-6.3.6.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.6.
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 6.3.6 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin myndar vesturjaðar hverfisins að opnu svæði í brekkunni niður að Neðra-Breiðholti. Í einingunni eru tvær húsgerðir sem eru eins í meginatriðum en misstórar að flatarmáli. Um er að ræða vinkilformuð einbýlishús sem stallast niður brekkuna og eru í upprunalegum skilmálum nefnd gerðishús. Yfirleitt eru fjögur hús saman á einni lóð. Aðkoma að flestum húsanna er um aðkomugötur frá Vesturbergi en einnig frá Vesturhólum. Kjallari er undir þeim hluta húsa sem eru neðar í brekkunni. Byggðar hafa verið sólstofur við nokkur hús. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna skúrbyggingar.

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

- Vinkilformuð einbýlishús (í upprunalegum skilmálum nefnd gerðishús), yfirleitt fjögur saman á einni lóð. Kjallari er undir þeim hluta húsa sem eru neðar í brekkunni. Byggðar hafa verið sólstofur við nokkur hús.

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
Vesturberg 101	* 135 m²	P	H1	199 m²	64 m²
Vesturberg 103	* 135 m²	P	H1	247 m²	112 m²
Vesturberg 105	* 135 m²	P	H1	185 m²	50 m²
Vesturberg 107	* 135 m²	P	H1	185 m²	50 m²
Vesturberg 109	* 135 m²	P	H1	185 m²	50 m²
Vesturberg 111	* 135 m²	P	H1	185 m²	50 m²
Vesturberg 129	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 129-151	351 m²	P	H1	351 m²	0 m²
Vesturberg 13	* 144 m²	P	H1	179 m²	35 m²
Vesturberg 13-35	351 m²	P	H1	351 m²	0 m²
Vesturberg 131	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 133	* 135 m²	P	H1	187 m²	52 m²
Vesturberg 135	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 137	* 135 m²	P	H1	189 m²	54 m²
Vesturberg 139	* 135 m²	P	H1	189 m²	54 m²
Vesturberg 141	* 135 m²	P	H1	182 m²	47 m²
Vesturberg 143	* 135 m²	P	H1	189 m²	54 m²
Vesturberg 145	* 135 m²	P	H1	227 m²	92 m²
Vesturberg 147	* 135 m²	P	H1	187 m²	52 m²
Vesturberg 149	* 135 m²	P	H1	187 m²	52 m²
Vesturberg 15	* 144 m²	P	H1	189 m²	45 m²
Vesturberg 151	* 135 m²	P	H1	187 m²	52 m²
Vesturberg 169	* 135 m²	P	H1	181 m²	46 m²
Vesturberg 169-191	347 m²	P	H1	347 m²	0 m²
Vesturberg 17	* 144 m²	P	H1	204 m²	60 m²
Vesturberg 171	* 135 m²	P	H1	194 m²	59 m²
Vesturberg 173	* 135 m²	P	H1	190 m²	55 m²
Vesturberg 175	267 m²	P	H1, H3	249 m²	0
Vesturberg 177	* 135 m²	P	H1	188 m²	53 m²
Vesturberg 179	* 133 m²	P	H1	188 m²	55 m²
Vesturberg 181	* 135 m²	P	H1	195 m²	60 m²
Vesturberg 183	* 135 m²	P	H1	188 m²	53 m²
Vesturberg 185	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 187	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 189	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 19	* 144 m²	P	H1	196 m²	52 m²
Vesturberg 191	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 21	* 144 m²	P	H1	194 m²	50 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 23	* 144 m²	P	H1	186 m²	42 m²
Vesturberg 25	* 144 m²	P	H1	187 m²	43 m²
Vesturberg 27	* 144 m²	P	H1	204 m²	60 m²
Vesturberg 29	* 144 m²	P	H1	210 m²	66 m²
Vesturberg 31	* 144 m²	P	H1	209 m²	65 m²
Vesturberg 33	* 144 m²	P	H1	210 m²	66 m²
Vesturberg 35	* 144 m²	P	H1	209 m²	65 m²
Vesturberg 53	* 144 m²	P	H1	203 m²	59 m²
Vesturberg 53-71	335 m²	P	H1	335 m²	0 m²
Vesturberg 55	* 144 m²	P	H1	203 m²	59 m²
Vesturberg 57	* 144 m²	P	H1	203 m²	59 m²
Vesturberg 59	* 135 m²	P	H1	305 m²	170 m²
Vesturberg 61	* 135 m²	P	H1	253 m²	118 m²
Vesturberg 63	* 135 m²	P	H1	190 m²	55 m²
Vesturberg 65	* 135 m²	P	H1	195 m²	60 m²
Vesturberg 67	* 135 m²	P	H1	195 m²	60 m²
Vesturberg 69	* 135 m²	P	H1	193 m²	58 m²
Vesturberg 71	* 133 m²	P	H1	193 m²	60 m²
Vesturberg 89	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 89-111	352 m²	P	H1	352 m²	0 m²
Vesturberg 91	135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 93	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²
Vesturberg 95	135 m²	P	H1	186 m²	51 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 97	* 135 m²	P	H1	199 m²	64 m²
Vesturberg 99	* 135 m²	P	H1	205 m²	70 m²
Vesturhólar 1	* 135 m²	P	H1	181 m²	46 m²
Vesturhólar 1-23	352 m²	P	H1	352 m²	0 m²
Vesturhólar 11	* 157 m²	P	H1, H2	185 m²	28 m²
Vesturhólar 13	* 135 m²	P	H1	176 m²	41 m²
Vesturhólar 15	* 133 m²	P	H1	176 m²	43 m²
Vesturhólar 17	* 135 m²	P	H1	294 m²	159 m²
Vesturhólar 19	* 135 m²	P	H1	249 m²	114 m²
Vesturhólar 21	* 135 m²	P	H1	198 m²	63 m²
Vesturhólar 23	* 135 m²	P	H1	218 m²	83 m²
Vesturhólar 3	* 135 m²	P	H1	181 m²	46 m²
Vesturhólar 5	* 135 m²	P	H1	181 m²	46 m²
Vesturhólar 7	* 135 m²	P	H1	181 m²	46 m²
Vesturhólar 9	* 135 m²	P	H1	186 m²	51 m²

P Einbýlishús við Vesturberg og Vesturhóla. Gerðishús

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara að hluta ásamt bílageymslu.

Vesturhólar 11

- Heimild er fyrir opnu skýli frá húsgafli að aðalinngangi.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.6

H1	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990
H2	Vesturhólar 11, Stækkun lóðar	21. sep 2006
H3	Vesturberg 175, Viðbygging	8. nóv 2009



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
6.3.6

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 75 150 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 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- 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 Vesturberg 105-111	1654	* 540 m²	0.33	80	12	0.38	632
T Vesturberg 129-135	1654	* 540 m²	0.33	80	12	0.38	632
T Vesturberg 13-19	2225	* 576 m²	0.26	80	12	0.3	668
T Vesturberg 137-143	1725	* 540 m²	0.31	80	12	0.37	632
T Vesturberg 145-151	1654	* 540 m²	0.33	80	12	0.38	632
T Vesturberg 169-175	1654	* 672 m²	0.41	80	12	0.46	764
T Vesturberg 177-183	1725	* 538 m²	0.31	80	12	0.37	630
T Vesturberg 185-191	1654	* 540 m²	0.33	80	12	0.38	632
T Vesturberg 21-27	1881	* 576 m²	0.31	80	12	0.36	668
T Vesturberg 29-35	1816	* 576 m²	0.32	80	12	0.37	668
T Vesturberg 53-57	1399	* 432 m²	0.31	60	9	0.36	501
T Vesturberg 59-63	1715	* 405 m²	0.24	60	9	0.28	474
T Vesturberg 65-71	1654	* 538 m²	0.33	80	12	0.38	630
T Vesturberg 89-95	1654	* 540 m²	0.33	80	12	0.38	632
T Vesturberg 97-103	1725	* 540 m²	0.31	80	12	0.37	632
T Vesturhólar 1-7	1654	* 540 m²	0.33	80	12	0.38	632
T Vesturhólar 17-23	1906	* 540 m²	0.28	80	12	0.33	632
T Vesturhólar 9-15	1728	* 560 m²	0.32	80	12	0.38	652

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

- Ekki heimilað.

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.

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.
- 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
Vesturberg	0	22	22
Vesturberg	0	24	24
Vesturberg 129*, 131*	0	24	24
Vesturberg 13*, 15*	0	24	24

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 89*, 91*, 93*, 95*, Vesturberg bílastæði	0	24	24
Vesturhólar	0	24	24

- 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

6.3.7

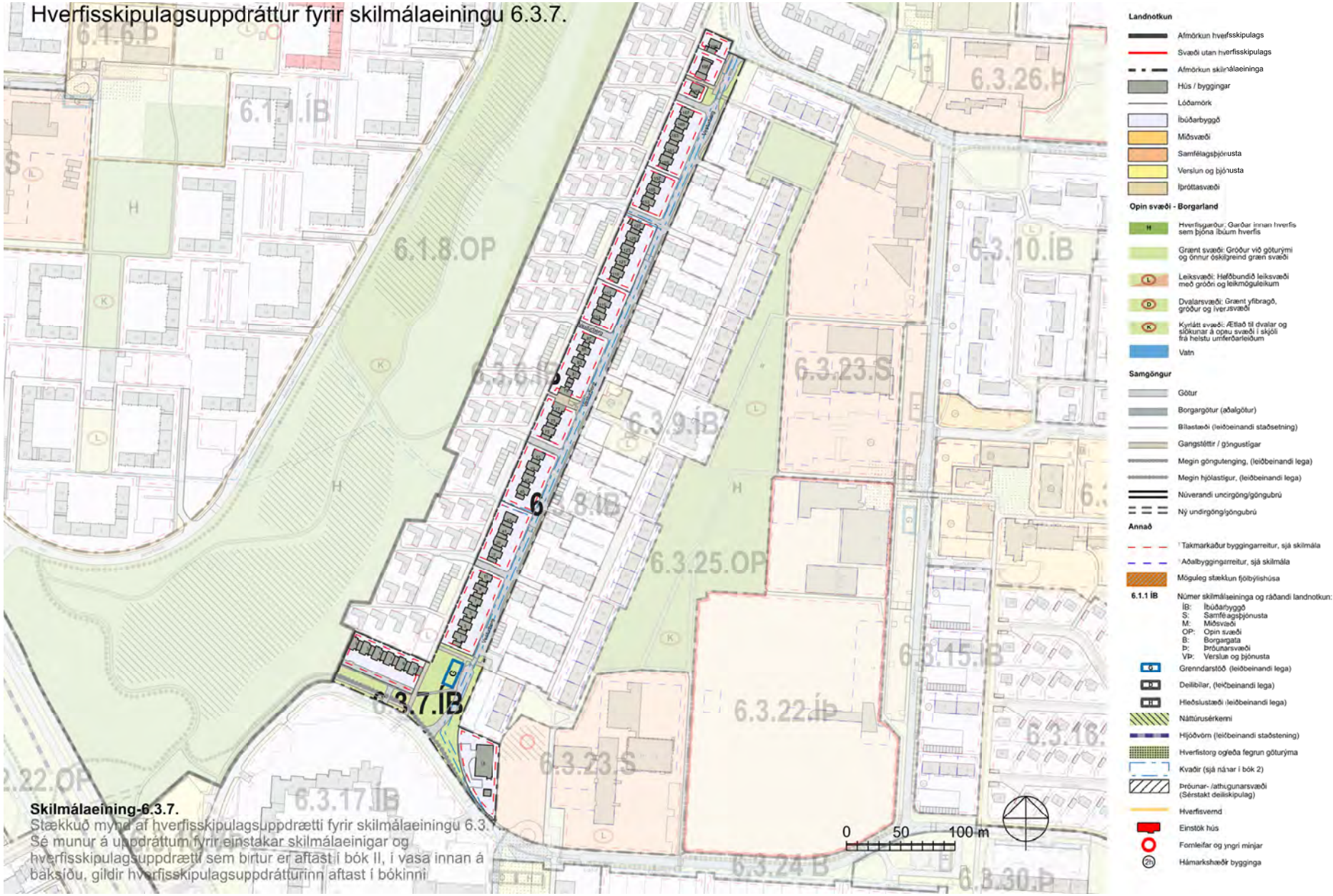
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.7 Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	209
Helstu áherslur	209
Deiliskipulag fellt úr gildi	209





Skilmálaeining-6.3.7.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.7. 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 6.3.7 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur vestan við Vesturberg frá Norðurfelli í suðri að Vesturhólum í norðri. Í skilmálaeiningunni eru raðhús (eða keðjuhús) sem tengjast saman á bílskúrum með sólstofum eða þaksvölum ofan á. Nyrst í einingunni eru tvær lóðir undir einbýlishús og ein raðhúsalóð þar sem áður stóð dælustöð Orkuveitunnar. Syðst í einingunni er einnig húsnæði sem í dag er tækjarými Mílu ehf. en var áður símstöð. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi nema að syðstu keðjuhúsalengjunni og húsnæði Mílu sem er frá Norðurfelli. Skilmálaeiningin er fullbyggð.

Helstu áherslur

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

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

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.

Norðurfell 15

– Tækjarými Mílu ehf.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Raðhús (eða keðjuhús) á tveimur hæðum sem flest tengjast saman á bílskúrum með sólstofum eða þaksvölum ofan á. Nyrst í einingunni eru tvö einbýlishús á tveimur hæðum sem eru í stíl við raðhúsin/keðjuhúsin.
- Við Norðurfell 15 er hús sem í dag er tækjarými Mílu ehf. en var áður símstöð (ein hæð auk kjallara). Við Norðurfell 15 er einnig dreifistöð Veitna ohf (41 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
Norðurfell 1	**255 m²**	**R**	H2, H1	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 11	**232 m²**	**R**	H2, H1	**232 m²**	**0 m²**
Norðurfell 3	**255 m²**	**R**	H2, H1	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 5	**255 m²**	**R**	H2, H1	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 7	**255 m²**	**R**	H2, H1	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 9	**379 m²**	**R**	H2, H1	**379 m²**	**0 m²**
Vesturberg 1	**189 m²**	**R**	H2, H1	**189 m²**	**0 m²**
Vesturberg 11	**214 m²**	**R**	H2, H1	**214 m²**	**0 m²**
Vesturberg 113	**191 m²**	**R**	H2, H1	**191 m²**	**0 m²**
Vesturberg 115	**193 m²**	**R**	H2	**193 m²**	**0 m²**
Vesturberg 117	**193 m²**	**R**	H2, H1	**193 m²**	**0 m²**
Vesturberg 119	**195 m²**	**R**	H2, H1	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 121	**195 m²**	**R**	H2, H1	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 123	**195 m²**	**R**	H2, H1	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 125	**195 m²**	**R**	H2, H1	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 127	**195 m²**	**R**	H2, H1	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 153	**232 m²**	**R**	H2, H1	**232 m²**	**0 m²**
Vesturberg 155	**185 m²**	**R**	H2, H1	**185 m²**	**0 m²**
Vesturberg 157	**185 m²**	**R**	H2, H1	**185 m²**	**0 m²**
Vesturberg 159	**197 m²**	**R**	H2, H1	**197 m²**	**0 m²**
Vesturberg 161	**197 m²**	**R**	H2, H1	**197 m²**	**0 m²**
Vesturberg 163	**197 m²**	**R**	H2, H1	**197 m²**	**0 m²**
Vesturberg 165	**197 m²**	**R**	H2, H1	**197 m²**	**0 m²**
Vesturberg 167	**197 m²**	**R**	H2, H1	**197 m²**	**0 m²**
Vesturberg 193	**207 m²**	**R**	H2, H1	**207 m²**	**0 m²**
Vesturberg 195	**772 m²**	**AB**	H2, H5, H6, H3	**457 m²**	**0**
Vesturberg 199	**225 m²**	**R**	H2, H1	**225 m²**	**0 m²**
Vesturberg 3	**188 m²**	**R**	H2, H1	**188 m²**	**0 m²**
Vesturberg 37	**250 m²**	**R**	H2, H4, H1	**250 m²**	**0 m²**
Vesturberg 39	**206 m²**	**R**	H2, H4, H1	**206 m²**	**0 m²**
Vesturberg 41	**206 m²**	**R**	H2, H4, H1	**206 m²**	**0 m²**
Vesturberg 43	**206 m²**	**R**	H2, H4, H1	**206 m²**	**0 m²**
Vesturberg 45	**217 m²**	**R**	H2, H1	**217 m²**	**0 m²**
Vesturberg 47	**211 m²**	**R**	H2, H1	**211 m²**	**0 m²**
Vesturberg 49	**202 m²**	**R**	H2, H1	**202 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 5	223 m²	R	H2, H1	223 m²	0 m²
Vesturberg 51	229 m²	R	H2, H1	229 m²	0 m²
Vesturberg 7	223 m²	R	H2, H1	223 m²	0 m²
Vesturberg 73	297 m²	R	H2, H1	297 m²	0 m²
Vesturberg 75	195 m²	R	H2, H1	195 m²	0 m²
Vesturberg 77	198 m²	R	H2, H1	198 m²	0 m²
Vesturberg 79	210 m²	R	H2, H1	210 m²	0 m²
Vesturberg 81	210 m²	R	H2, H1	210 m²	0 m²
Vesturberg 83	186 m²	R	H2, H1	186 m²	0 m²
Vesturberg 85	210 m²	R	H2, H1	210 m²	0 m²
Vesturberg 87	210 m²	R	H2, H1	210 m²	0 m²
Vesturberg 9	214 m²	R	H2, H1	214 m²	0 m²

AB Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Vesturberg 195

- Taka skal mið af hæð nærliggjandi húsa og halli þaks skal vera að mestu óbreyttur.
- Heimilt er að grafa frá útveggjum á bakhlið hússins og hafa þannig möguleika á gluggum á bakhlið og göflum kjallara.

KVAÐIR

- Kvöð er um eldvarnargler í gluggum á gafli er snýr að Vesturbergi 199.
- Á lóðinni er kvöð um aðkomu vegna Vesturbergs 199.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði skulu vera lögð "grassteinum" sem eru gisnir og sýna grasvöxt á milli.
- Á lóðinni er kvöð um aðkomu vegna Vesturbergs 199.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á þremur hæðum.

R Raðhús við Vesturberg og Norðurfell.

Gólfkóti húss sbr. hæðarblaði.	10	m
Hámarks þakkóti	17	m
Hámarks þakkóti þakkantsins	15.3	m
Hámarks þakkóti neðra þaks.	15.7	m

Annað

- Glerskálar á þaki bílageymslna við Vesturberg:
- Halli skal vera í samræmi við íbúðahúsin. Þakið þarf ekki að vera allt úr gleri.
- Veggir skulu vera úr gleri (og timbri) svo að heildaryfirbragð raðhúsalengjunnar haldist.
- Mænir glerskála skal vera a.m.k. hálfum meter lægri en mænir íbúðahúss.
- Glerskálar skulu ekki ná út fyrir bílskúrinn sem þeir standa á.

Bílageymsla

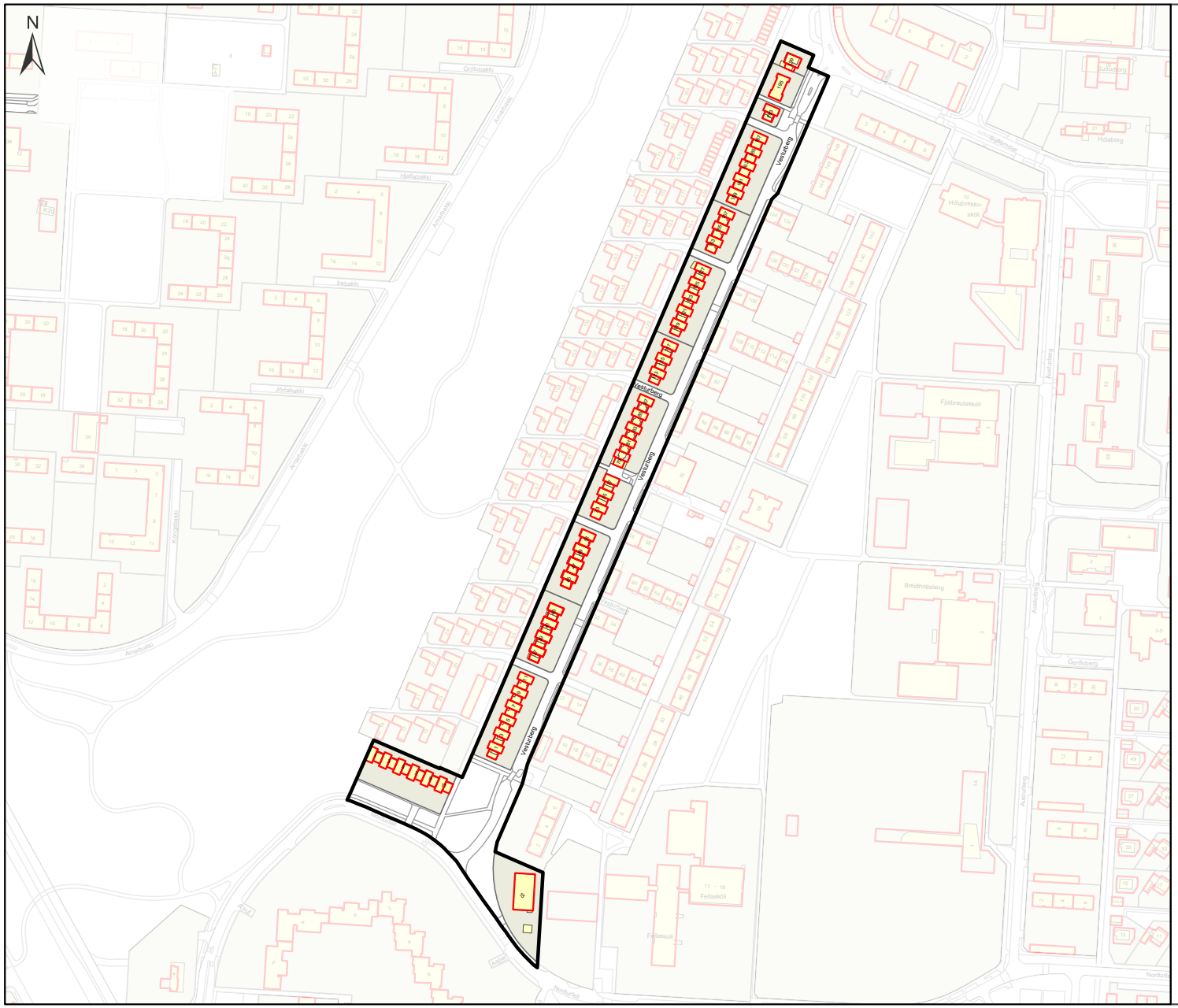
- Innbyggðar bílageymslur.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum eða einni hæð með kjallara.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.7

H1	Vesturberg skilmálabreytingar, Glerskálar á þaki bílskúra	7. sep 1987
H2	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990
H3	Vesturberg195, Breytt notkun, raðhús í stað dælustöðvar.	11. des 2003
H4	Vesturberg 37,39,41 og 43, Breyttir skilmálar glerskála	8. ágú 2006
H5	Vesturberg195, Breytt notkun, raðhús í stað dælustöðvar.	18. jan 2007
H6	Vesturberg195, Breytt notkun, raðhús í stað dælustöðvar.	5. sep 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.

Efra Breiðholt
6.3.7

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 80 160 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 - Vesturberg 193 og 199

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við húsin og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

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 **Norðurfell 1-11**	2395	1631	0.68	120	18	0.74	1769
T **Vesturberg 1-11**	2561	1251	0.49	120	18	0.54	1389
T **Vesturberg 113-117**	1378	577	0.42	60	9	0.47	646
T **Vesturberg 119-127**	2167	975	0.45	100	15	0.5	1090
T **Vesturberg 153-157**	1378	602	0.44	60	9	0.49	671
T **Vesturberg 159-167**	2167	985	0.45	100	15	0.51	1100
T **Vesturberg 193**	392	207	0.53	20	3	0.59	230
T **Vesturberg 195**	772	772	1	60	9	1.09	841
T **Vesturberg 199**	525	225	0.43	20	3	0.47	248
T **Vesturberg 37-43**	1921	868	0.45	80	12	0.5	960
T **Vesturberg 45-51**	1953	859	0.44	80	12	0.49	951
T **Vesturberg 73-77**	1305	690	0.53	60	9	0.58	759
T **Vesturberg 79-87**	2091	1026	0.49	100	15	0.55	1141

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 ekki heimilaðir.

Norðurfell 15

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð.
- Kjallari er heimilaður undir húsi sem í er tækjarými Mílu.

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.

- 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.

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 Norðurfell 15.

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
Norðurfell 1-11	0	6	6
Norðurfell 15	0	9	9
Vesturberg 1-11	0	6	6
Vesturberg 113-117	0	3	3
Vesturberg 119-127	0	5	5
Vesturberg 153-157	0	3	3
Vesturberg 159-167	0	5	5

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 193	0	1	1
Vesturberg 195	0	6	6
Vesturberg 199	0	1	1
Vesturberg 37-43	0	4	4
Vesturberg 45-51	0	4	4
Vesturberg 73-77	0	3	3
Vesturberg 79-87	0	5	5

- 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

6.3.8

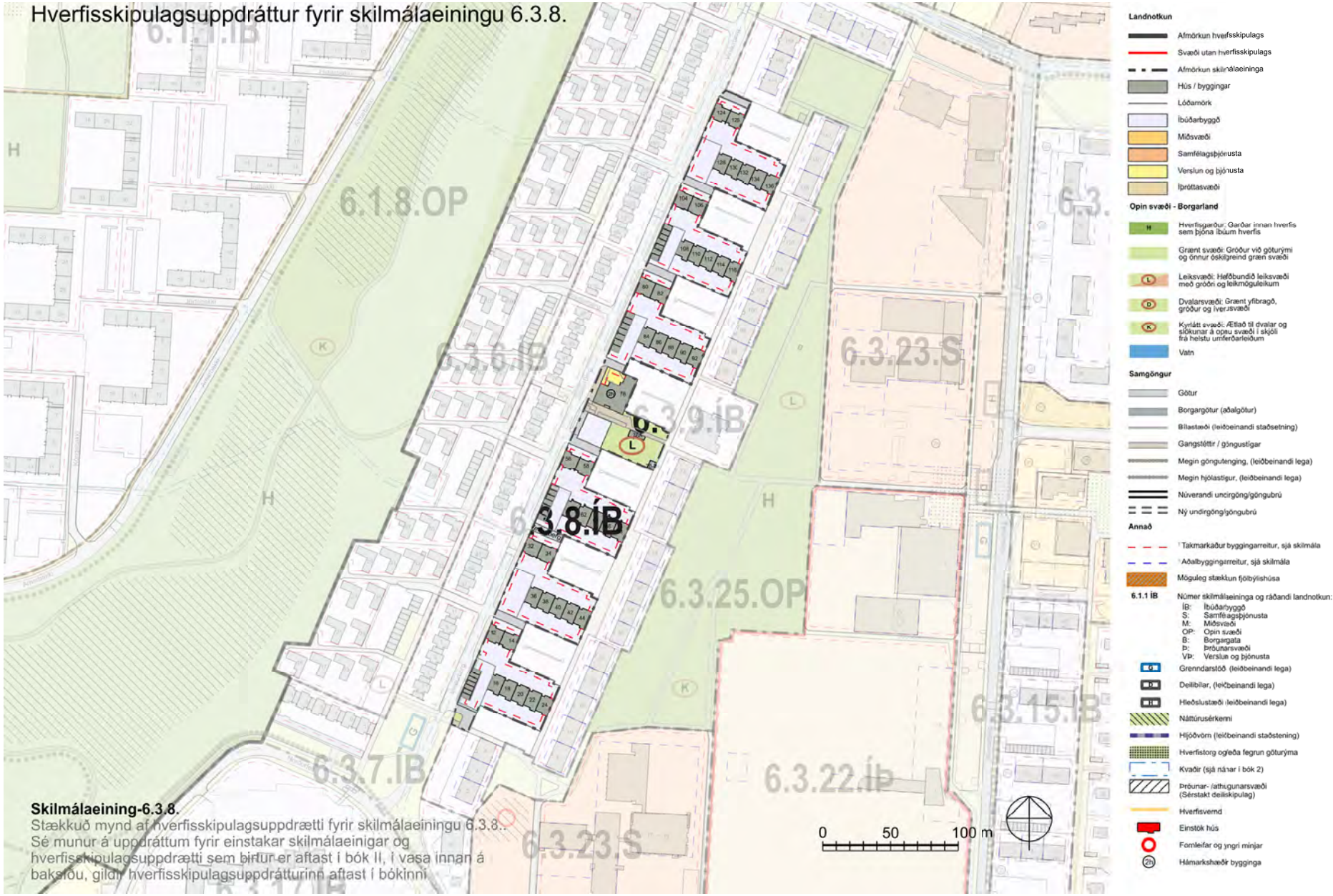
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.8 Vesturberg - raðhús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	235
Helstu áherslur	235
Deiliskipulag fellt úr gildi	261





Skilmálaeining-6.3.8.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.8..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakslöu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.8 er íbúðabyggð og verslun og þjónusta. Einingin liggur austan við Vesturbergið langleiðina frá Norðurfelli í suðri að Vesturhólum í norðri og afmarkast af fjölbýlishúsa- og bílastæðalóðum að austanverðu. Í skilmálaeiningunni eru raðhús á einni hæð sem öll snúa göflum að Vesturbergi. Nokkurn veginn fyrir miðri einingu er verslunarhús við Vesturberg 76 með tilheyrandi bílastæði. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi. Skilmálaeiningin er 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 er að byggja tvær hæðir ofan á verslunarhúsnæði við Vesturberg 76.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

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.

Vesturberg 76

– 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.

- Vesturberg 76 er skilgreint sem nærþjónustukjarni í gildandi aðalskipulagi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Raðhús á einni hæð. Við Vesturberg 76 er verslunarhúsnæði á einni hæð.

- Við Vesturberg 74 er dreifistöð Veitna ohf. (35 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

Vesturberg 76

- 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

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi rað- og parhúsum innan einingarinnar.

Vesturberg 76

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á húsið og útbúa allt að 6 íbúðir.

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
Vesturberg 104	* 144 m²	N	H1	136 m²	0
Vesturberg 104-116	196 m²	N	H1	196 m²	0 m²
Vesturberg 106	* 144 m²	N	H1	136 m²	0
Vesturberg 108	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 110	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 112	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 114	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 116	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 12	* 144 m²	N	H1	131 m²	0
Vesturberg 12-24	172 m²	N	H1	172 m²	0 m²
Vesturberg 124	* 144 m²	N	H1	254 m²	110 m²
Vesturberg 124-136	160 m²	N	H1	0 m²	0
Vesturberg 126	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 128	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 130	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 132	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 134	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 136	* 144 m²	N	H1	255 m²	111 m²
Vesturberg 14	* 144 m²	N	H1	131 m²	0
Vesturberg 16	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 18	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 20	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 22	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 24	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 32	* 144 m²	N	H1	139 m²	0
Vesturberg 32-44	160 m²	N	H1	0 m²	0
Vesturberg 34	* 144 m²	N	H1	139 m²	0
Vesturberg 36	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 38	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 40	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 42	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 44	* 144 m²	N	H1	131 m²	0
Vesturberg 56	* 144 m²	N	H1	131 m²	0
Vesturberg 56-68	189 m²	N	H1	189 m²	0 m²
Vesturberg 58	* 144 m²	N	H1	131 m²	0
Vesturberg 60	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 62	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 64	* 144 m²	N	H1	127 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 66	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 68	* 144 m²	N	H1	127 m²	0
Vesturberg 76	0 m²	M	H2	0 m²	0 m²
Vesturberg 76	573 m²	AB	H1	578 m²	5 m²
Vesturberg 80	* 144 m²	N	H1	145 m²	1 m²
Vesturberg 80-92	221 m²	N	H1	221 m²	0 m²
Vesturberg 82	* 144 m²	N	H1	145 m²	1 m²
Vesturberg 84	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 86	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 88	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 90	* 144 m²	N	H1	128 m²	0
Vesturberg 92	* 144 m²	N	H1	128 m²	0

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Vesturberg 76

- Hæðarkótar eru eftirfarandi:

Gólf	10	m
Skyggni	12.3	m
Þakskegg	13.5	m
Þakbrún	14.24	m

Annað

- Umhverfis vöruport skal vera 2m girðing.
- Heimilt er að byggja við húsið á þeim hliðum sem snúa að porti.

HÚSAGERÐIR

- Verslunarhúsnæði á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla 1:7.

M

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

N

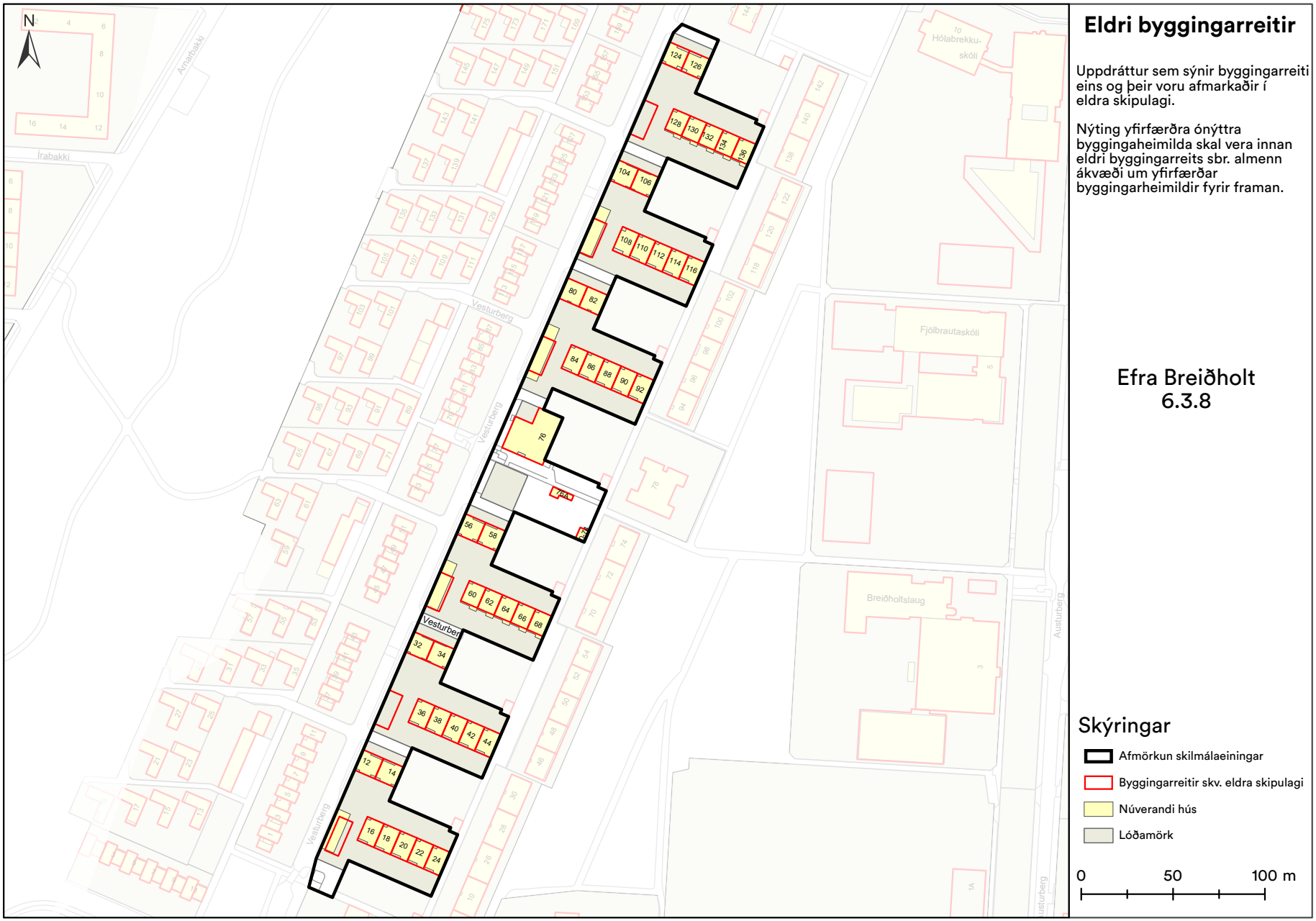
Raðhús við Vesturberg.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæða ásamt bílageymslu.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.8

H1	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990
H2	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildar-skipulag	5. ágú 1990



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
6.3.8

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

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.

Vesturberg 76

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir allt að 6 íbúðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjöldi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 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 heildarbyggingarmagni 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

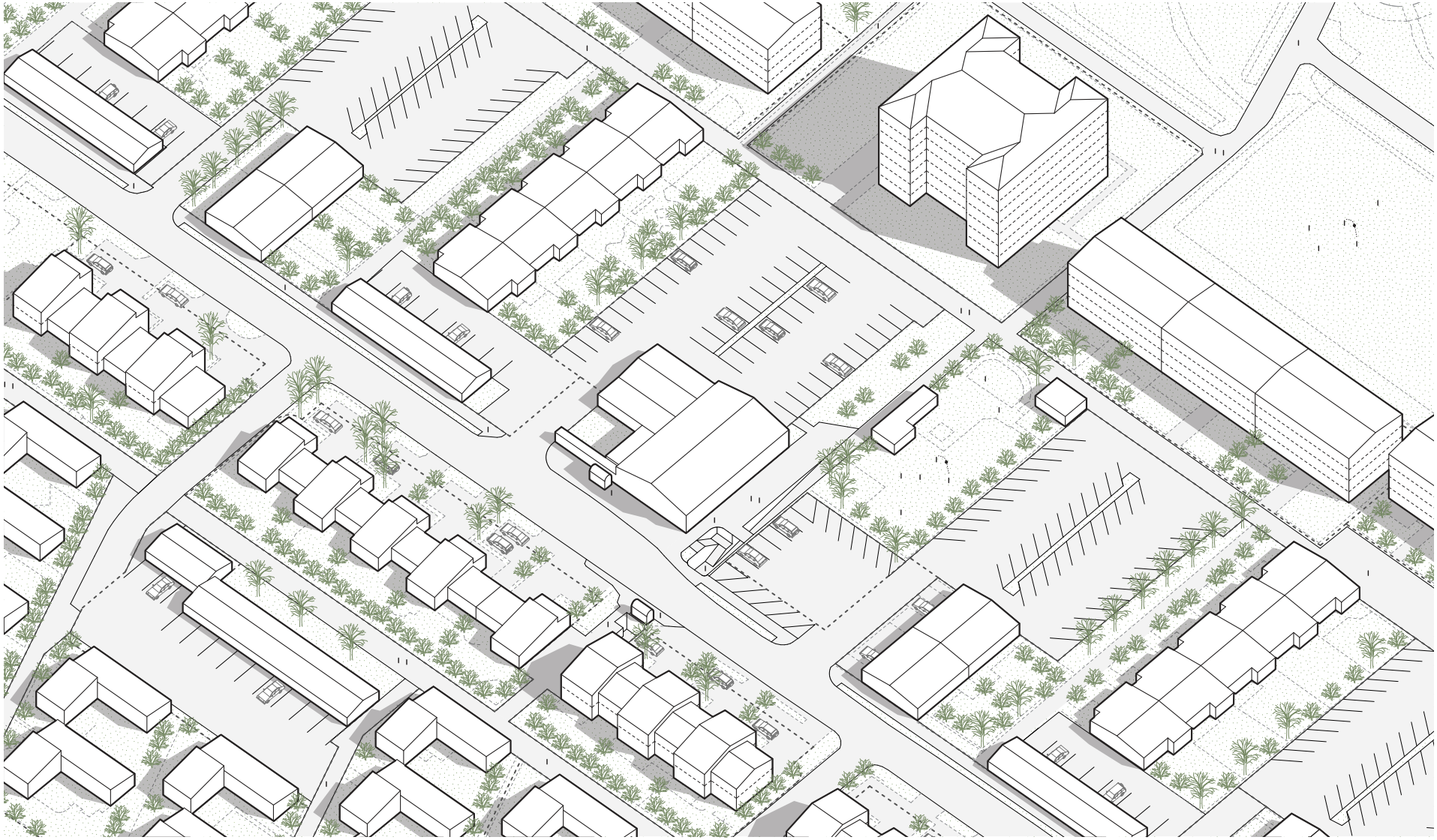
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

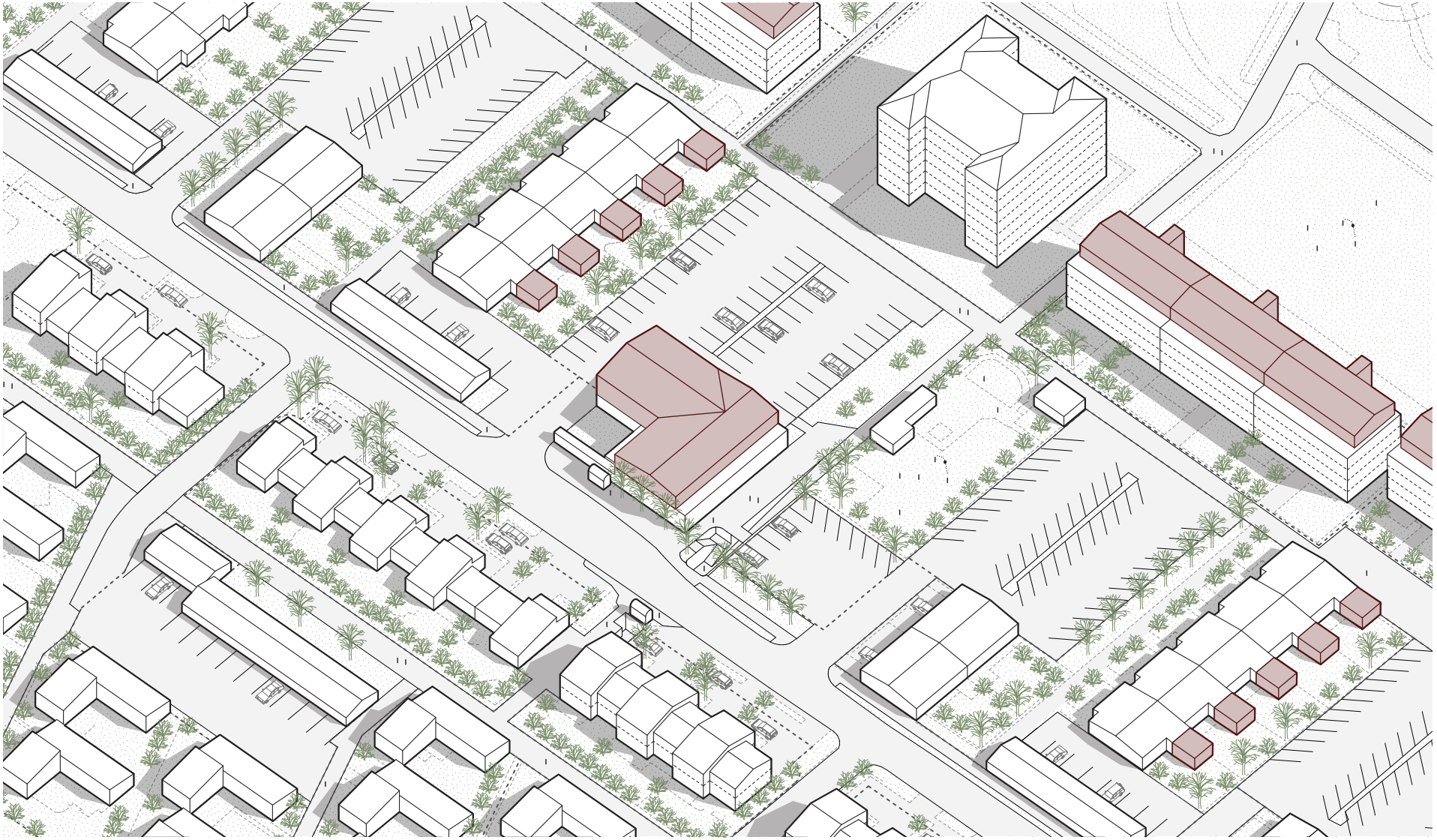
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

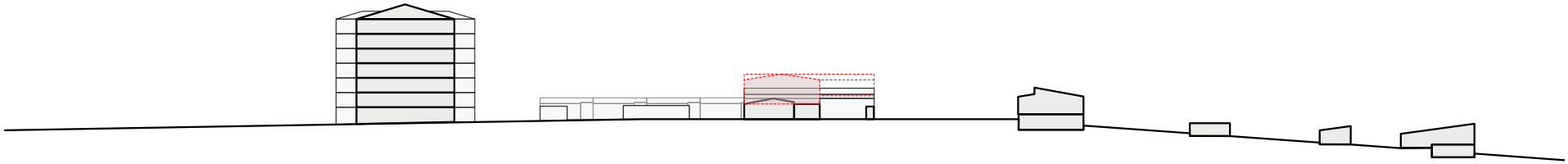
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.



Vesturberg
Núverandi ástand.

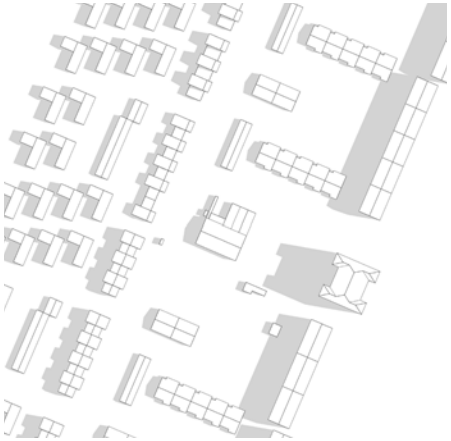


Vesturberg 76
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.

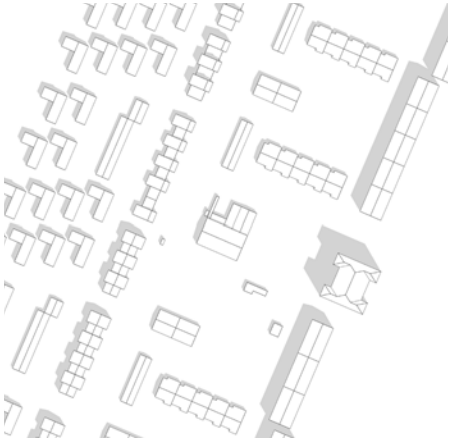


Vesturberg 76 - sneiðingar

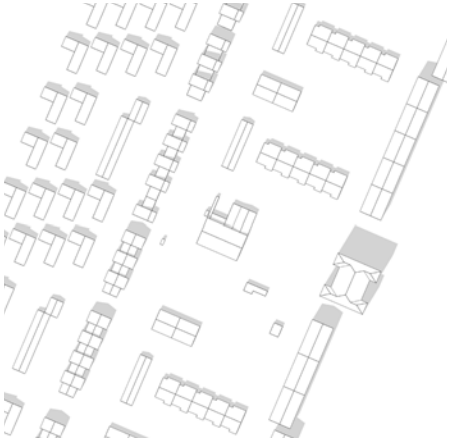
Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegar viðbótum.



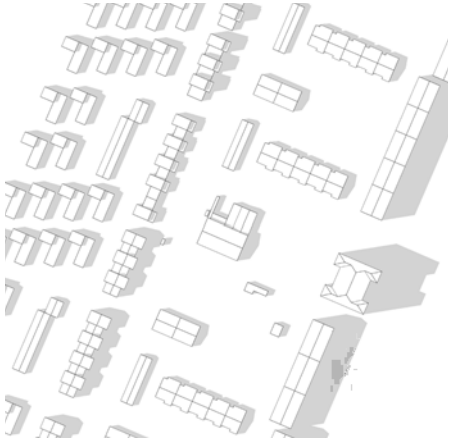
21. júní kl 9:00



21. júní kl 12:00



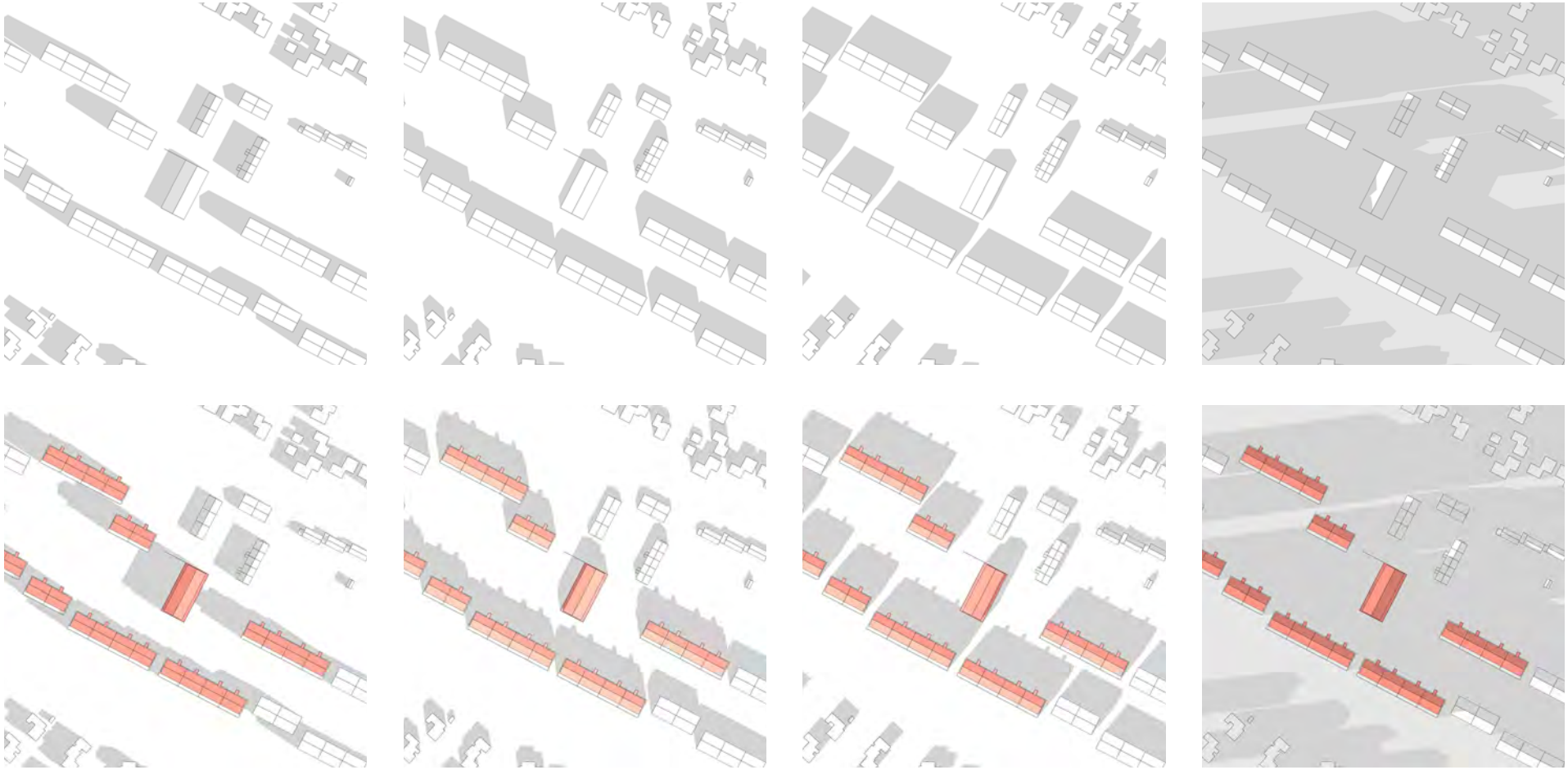
21. júní kl 15:00



21. júní kl 18:00

Vesturberg 76 - skuggavarp

Skuggavarp í júl. 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

Vesturberg 76 - skuggavarp
Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulegar uppbygging á svæðinu.

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 Vesturberg 104-116	3111	* 1204 m²	0.39	140	21	0.44	1365
T Vesturberg 12-24	3209	* 1180 m²	0.37	140	21	0.42	1341
T Vesturberg 124-136	3111	* 1168 m²	0.38	140	21	0.43	1329
T Vesturberg 32-44	3111	* 1168 m²	0.38	140	21	0.43	1329
T Vesturberg 56-68	3111	* 1197 m²	0.38	140	21	0.44	1358
A Vesturberg 76	669	573	0.86	670	101	2.01	1344
T Vesturberg 80-92	3218	* 1229 m²	0.38	140	21	0.43	1390

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 eru ekki heimilar á rað- og parhúsum innan einingarinnar.

Vesturberg 76

- Svalir og svalalokanir eru heimilar á efri hæðum þegar heimild til ofanábyggingar er nýtt, 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.

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 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.

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.

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 ohf. er við Vesturberg 74.

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
Vesturberg 104-116	**0**	**10**	**10**
Vesturberg 12-24	**0**	**7**	**7**
Vesturberg 124-136	**0**	**14**	**14**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 32-44	**0**	**13**	**13**
Vesturberg 56-68	**0**	**11**	**11**
Vesturberg 80-92	**0**	**10**	**10**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg bílastæði	**0**	**13**	**13**

- 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.
- 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 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

6.3.9

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.9 Vesturberg og Suðurhólar 2-8 - fjölbýlishús

EFNISYFIRLIT

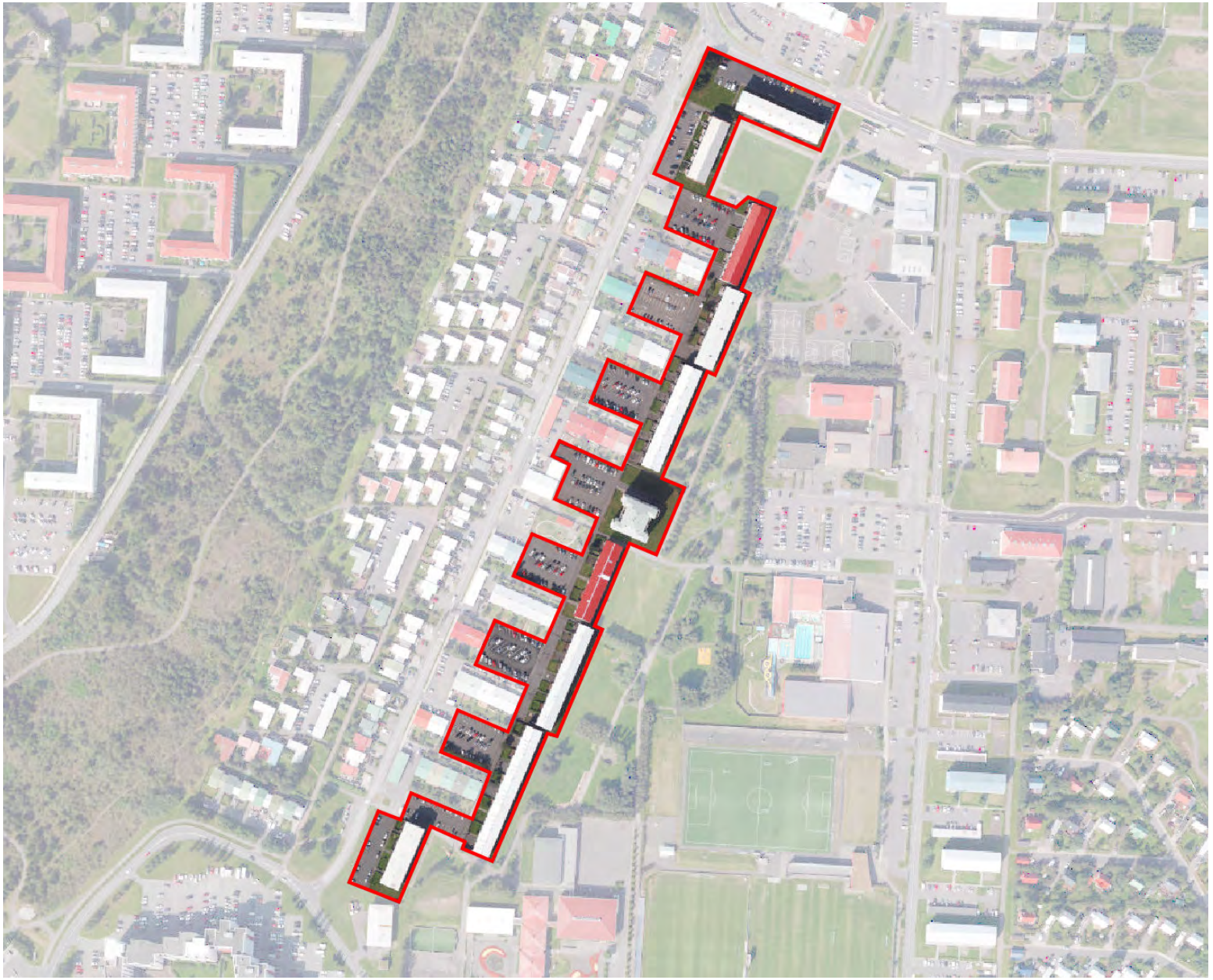
Um skilmálaeiningu	247
Helstu áherslur	247
Deiliskipulag fellt úr gildi	262





Skilmálaeining-6.3.9.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.9..
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 6.3.9 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur vestan við hverfisgarðinn sem liggur milli skólalóða Fellaskóla og Hólabrekkuskóla og liggur að raðhúsalóðum við Vesturberg að vestanverðu. Einingin liggur langleiðina frá Norðurfelli í suðri og að Suðurhólum í norðri. Í skilmálaeiningunni eru eingöngu fjögurra hæða fjölbýlishús að undanskildu einu húsi sem stendur nokkurn veginn í miðri einingunni, rís hæst á svæðinu og er 7 hæðir. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi. Skilmálaeiningin er 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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *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

- Fjögurra hæða fjölbýlishús að undanskildu húsinu Vesturberg 78 sem er 7 hæðir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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.

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
Suðurhólar 2	860 m²	L	H1	860 m²	0 m²
Suðurhólar 2-8	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Suðurhólar 4	856 m²	L	H1	856 m²	0 m²
Suðurhólar 6	856 m²	L	H1	856 m²	0 m²
Suðurhólar 8	865 m²	L	H1	865 m²	0 m²
Vesturberg 10	960 m²	L	H1	960 m²	0 m²
Vesturberg 100	840 m²	L	H1	840 m²	0 m²
Vesturberg 102	843 m²	L	H1	843 m²	0 m²
Vesturberg 118	1089 m²	L	H1	1089 m²	0 m²
Vesturberg 118-122	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 120	975 m²	L	H1	975 m²	0 m²
Vesturberg 122	1089 m²	L	H1	1089 m²	0 m²
Vesturberg 138	963 m²	L	H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 138-142	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 140	961 m²	L	H1	961 m²	0 m²
Vesturberg 142	963 m²	L	H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 144	901 m²	L	H1	901 m²	0 m²
Vesturberg 144-148	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 146	894 m²	L	H1	894 m²	0 m²
Vesturberg 148	901 m²	L	H1	901 m²	0 m²
Vesturberg 2	863 m²	L	H1	863 m²	0 m²
Vesturberg 2-6	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 26	964 m²	L	H1	964 m²	0 m²
Vesturberg 26-30	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 28	960 m²	L	H1	960 m²	0 m²
Vesturberg 30	963 m²	L	H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 4	857 m²	L	H1	857 m²	0 m²
Vesturberg 46	709 m²	L	H1	709 m²	0 m²
Vesturberg 46-54	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 48	706 m²	L	H1	706 m²	0 m²
Vesturberg 50	706 m²	L	H1	706 m²	0 m²
Vesturberg 52	706 m²	L	H1	706 m²	0 m²
Vesturberg 54	709 m²	L	H1	709 m²	0 m²
Vesturberg 6	863 m²	L	H1	863 m²	0 m²
Vesturberg 70	929 m²	L	H1	929 m²	0 m²
Vesturberg 70-74	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 72	925 m²	L	H1	925 m²	0 m²
Vesturberg 74	928 m²	L	H1	928 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 78	4746 m²	AB	H1	4746 m²	0 m²
Vesturberg 78	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 8	963 m²	L	H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 8-10	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 94	843 m²	L	H1	843 m²	0 m²
Vesturberg 94-102	40 m²	Q	H1	0 m²	0
Vesturberg 96	840 m²	L	H1	840 m²	0 m²
Vesturberg 98	844 m²	L	H1	844 m²	0 m²

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Vesturberg 78

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sjö hæðum ásamt kjallara.

L

Fjölbýlishús við Vesturberg og Suðurhóla.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur og hálfum til fjórum hæðum.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir mega standa allt að 1.5m út fyrir byggingarlínu.

Q

Bílskúr fyrir fjölbýlishús við Vesturberg og Suðurhóla.

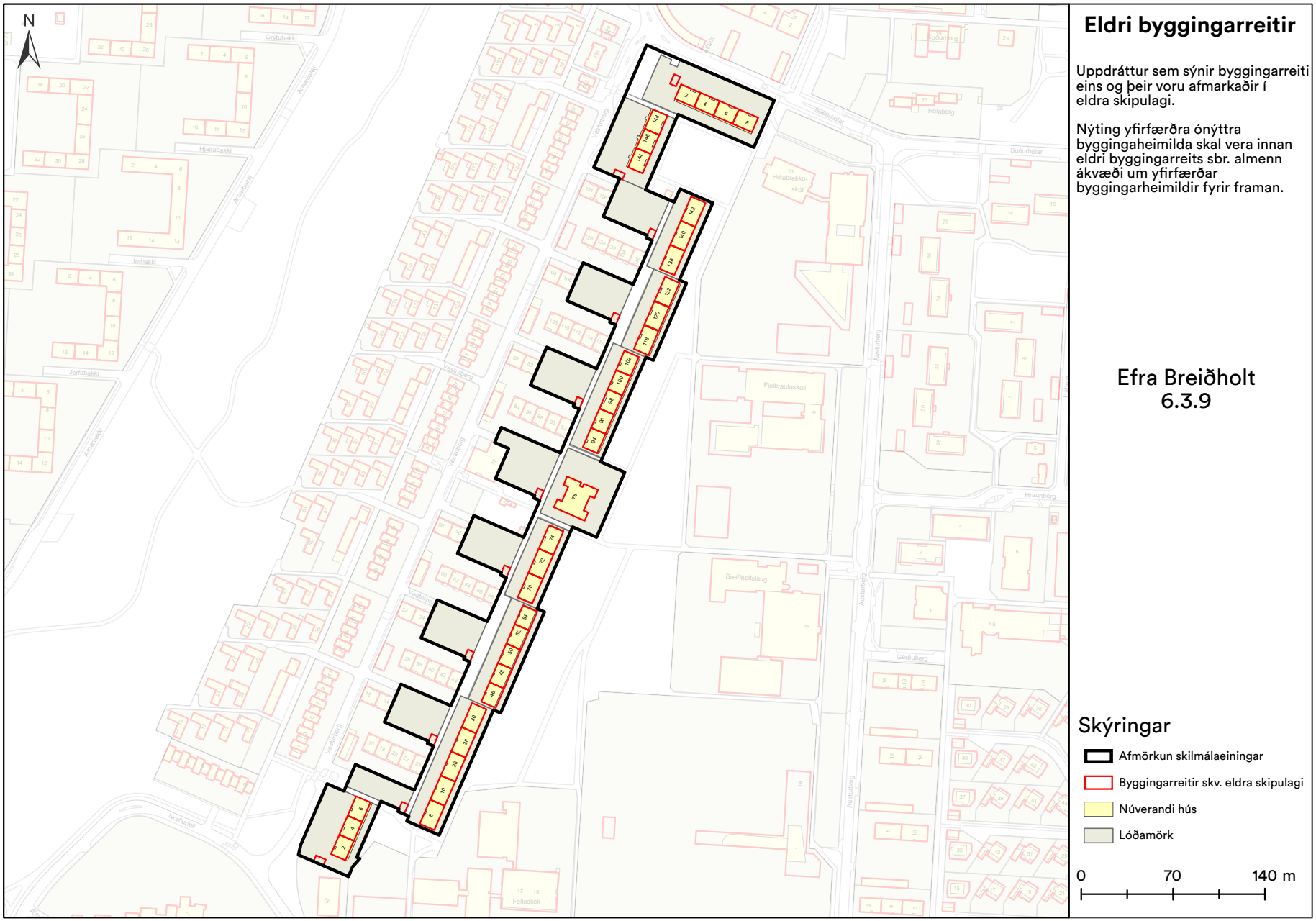
- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílskúr, með lítilli geymsluaðstöðu sem ætlast er til að íbúar hússins noti til bílaþvotta og smáviðgerða. Viðhafa skal svipað fyrirkomulag um aðgang eins og við sameiginleg þvottahús.

HÚSAGERÐIR

- Bílageymsla á einni hæð til smáviðgerða og bílaþvotta, sameign fjölbýlishússins.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.9

H1	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990


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.
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.

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.

Vesturberg 78

- Ekki er heimilt að byggja hæð ofan á húsið. Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

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 Suðurhólar 8				360	54		
A Suðurhólar 6				359	54		
A Suðurhólar 4				359	54		
A Suðurhólar 2				360	54		
Suðurhólar 2-8	**3554**	**3477**	**0.98**	**1438**	**216**	**1.44**	**5131**
A Vesturberg 120				389	59		
A Vesturberg 122				417	63		
A Vesturberg 118				417	63		
Vesturberg 118-122	**1721**	**3153**	**1.83**	**1223**	**183**	**2.65**	**4559**
A Vesturberg 142				387	59		
A Vesturberg 140				387	59		
A Vesturberg 138				388	59		
Vesturberg 138-142	**1721**	**2887**	**1.68**	**1162**	**174**	**2.45**	**4223**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Vesturberg 144				359	54		
A Vesturberg 146				357	54		
A Vesturberg 148				360	54		
Vesturberg 144-148	**2505**	**2736**	**1.09**	**1076**	**161**	**1.59**	**3973**
A Vesturberg 6				362	55		
A Vesturberg 2				363	55		
A Vesturberg 4				361	55		
Vesturberg 2-6	**2509**	**2623**	**1.05**	**1086**	**163**	**1.54**	**3872**
A Vesturberg 50				325	49		
A Vesturberg 52				324	49		
A Vesturberg 54				325	49		
A Vesturberg 46				324	49		
A Vesturberg 48				324	49		
Vesturberg 46-54	**2259**	**3536**	**1.57**	**1622**	**243**	**2.39**	**5401**
A Vesturberg 72				384	58		
A Vesturberg 74				385	58		
A Vesturberg 70				384	58		
Vesturberg 70-74, 74A	**1721**	**2782**	**1.62**	**1153**	**173**	**2.39**	**4108**
A Vesturberg 26				388	59		
A Vesturberg 30				387	59		
A Vesturberg 8				387	59		
A Vesturberg 10				388	59		
A Vesturberg 28				387	59		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Vesturberg 8-10, 26-30	**2796**	**4810**	**1.72**	**1937**	**291**	**2.52**	**7038**
[A] Vesturberg 98				350	53		
[A] Vesturberg 100				357	54		
[A] Vesturberg 102				357	54		
[A] Vesturberg 94				357	54		
[A] Vesturberg 96				357	54		
Vesturberg 94-102	**2259**	**4210**	**1.86**	**1778**	**267**	**2.77**	**6255**
[A] Þrastarhólar 10				381	58		
[A] Þrastarhólar 8				381	58		
[A] Þrastarhólar 6				380	57		
Þrastarhólar 6-10	**4998**	**2679**	**0.54**	**1142**	**171**	**0.8**	**3992**

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 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 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.

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.

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.

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
Suðurhólar 2-8	0	37	37
Vesturberg	0	40	40
Vesturberg	0	41	41
Vesturberg 144-148	0	25	25
Vesturberg 2-6	0	26	26

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg bil.	0	41	41
Vesturberg bílastæði	0	36	36
Vesturberg bílastæði	0	41	41
Vesturberg bílastæði	0	39	39
Vesturberg bílastæði	0	39	39

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg bílastæði	0	55	55

- 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.

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

6.3.10

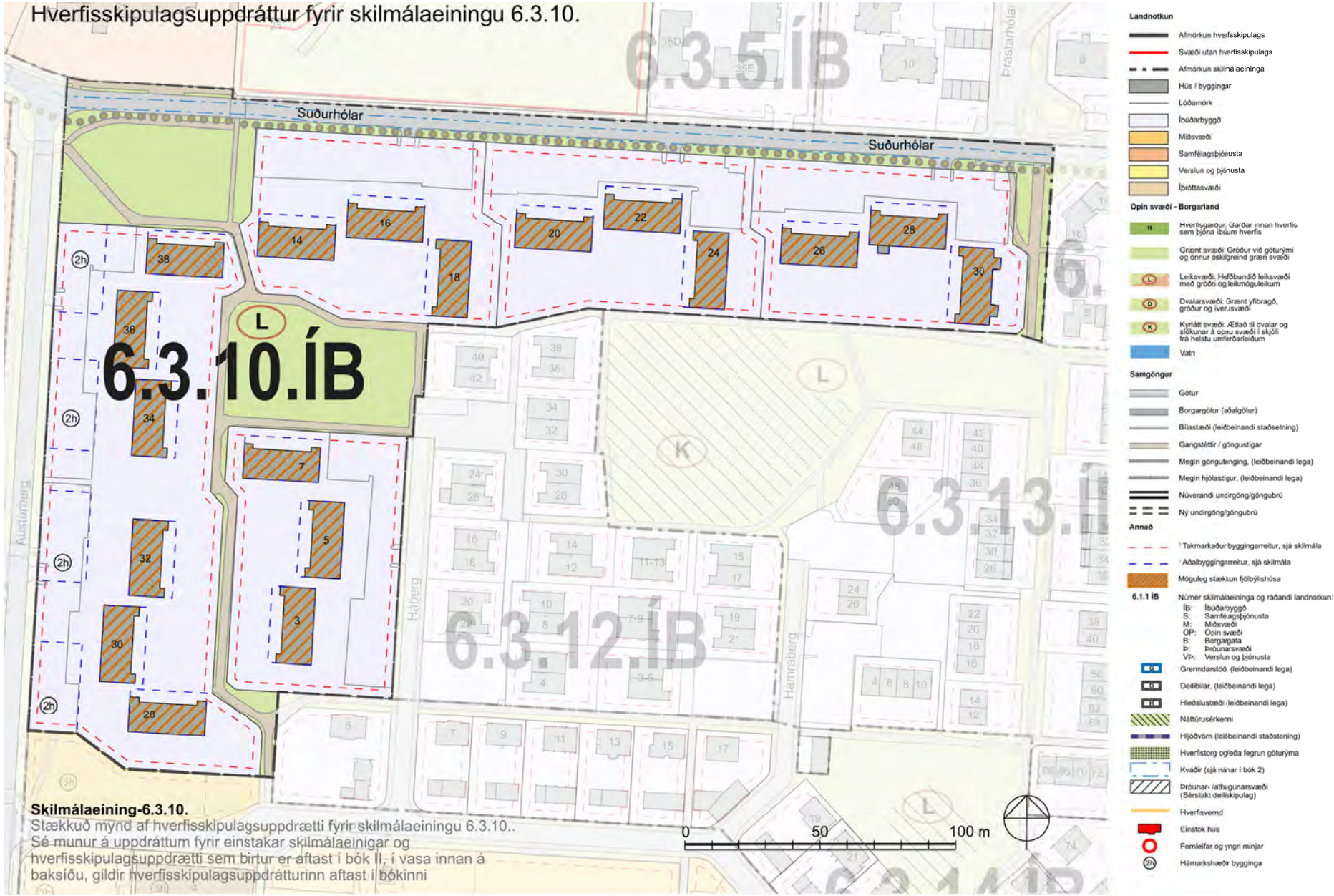
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.10 Austurberg 28–38, Háberg 3–7, Suðurhólar 14–30

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	269
Helstu áherslur	269
Deiliskipulag fellt úr gildi	293





Skilmálaeining-6.3.10.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.10..
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 6.3.10 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin er austan Austurbergs og sunnan Suðurhóla og afmarkast af rað- og parhúsalóðum við Há- og Hamraberg til suðurs og við Heiðnaberg til austurs. Í einingunni eru þriggja hæða fjölbýlishús með svalgöngum sem öll eru byggð eftir sömu teikningu. Húsin standa við Austurberg, Háberg og Suðurhóla og er aðkoma að þeim frá þessum götum ásamt Hábergi. Byggð á reitnum er fastmótuð blokkarbyggð og húsin eru lítið breytt frá upprunalegri mynd. 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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *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

- Þriggja hæða fjölbýlishús með svalagöngum, 12 íbúðir í hverju húsi.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimiluð eru ný fjölbýlishús, sbr. ákvæði skilmálaliðar um nýbyggingar.
- 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

↗ **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
Austurberg 28	100 m²	W	H1	0 m²	0
Austurberg 28	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Austurberg 30	99 m²	W	H1	0 m²	0
Austurberg 30	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Austurberg 32	99 m²	W	H1	0 m²	0
Austurberg 32	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Austurberg 34	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Austurberg 34	95 m²	W	H1	0 m²	0
Austurberg 36	97 m²	W	H1	0 m²	0
Austurberg 36	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Austurberg 38	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Austurberg 38	97 m²	W	H1	0 m²	0
Háberg 3	103 m²	W	H1	0 m²	0
Háberg 3	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Háberg 5	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Háberg 5	103 m²	W	H1	0 m²	0
Háberg 7	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Háberg 7	103 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 14	1023 m²	W	H1	1023 m²	0 m²
Suðurhólar 14	75 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 16	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 16	75 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 18	75 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 18	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 20	97 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 20	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 22	97 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 22	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 24	97 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 24	1122 m²	W	H1	1122 m²	0 m²
Suðurhólar 26	1006 m²	W	H1	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 26	97 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 28	97 m²	W	H1	0 m²	0
Suðurhólar 28	1110 m²	W	H1	1110 m²	0 m²
Suðurhólar 30	1122 m²	W	H1	1122 m²	0 m²
Suðurhólar 30	97 m²	W	H1	0 m²	0

W Fjölbýlishús við Austurberg, Háberg og Suðurhóla.

Bílageymsla

- Heimilt er að a.m.k önnur hver fjölskylduíbúð eigi kost á að byggja bílageymslu yfir eitt bílastæði.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt, skulu þau vera með grasi á.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.10

H1	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	7. feb 1990



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
6.3.10

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

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.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

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				1800	270		
A Án heimilisfangs				1800	270		
A Austurberg 30				449	68		
A Austurberg 28				450	68		
A Austurberg 32				449	68		
Austurberg 28-32, Án heimilisfangs	**7071**	**4322**	**0.61**	**4948**	**742**	**1.42**	**10012**
A Austurberg 34				450	68		
A Austurberg 36				449	68		
A Austurberg 38				450	68		
A Án heimilisfangs				1800	270		
A Án heimilisfangs				1800	270		
Austurberg 34-38, Án heimilisfangs	**6062**	**2301**	**0.38**	**4949**	**742**	**1.32**	**7992**
A Háberg 7				450	68		
A Háberg 5				450	68		
A Háberg 3				449	68		
Háberg 3-7	**6052**	**3327**	**0.55**	**1349**	**202**	**0.81**	**4878**
A Suðurhólar 14				450	68		
A Suðurhólar 16				450	68		
A Suðurhólar 18				449	68		
Suðurhólar 14-18	**5927**	**3260**	**0.55**	**1349**	**202**	**0.81**	**4811**
A Suðurhólar 24				449	68		
A Suðurhólar 20				450	68		
A Suðurhólar 22				450	68		
Suðurhólar 20-24	**5983**	**3425**	**0.57**	**1349**	**202**	**0.83**	**4976**

8. Nýbyggingar

Austurberg 28–32 og 34–38

- Heimilt er að byggja tvær nýbyggingar á hvorri lóð, sbr. hverfisskipulags-uppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótar-byggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara hverrar nýbyggingar er 600 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.10.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar fyrstu hæðar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 8 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 heildarbyggingarmagni 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

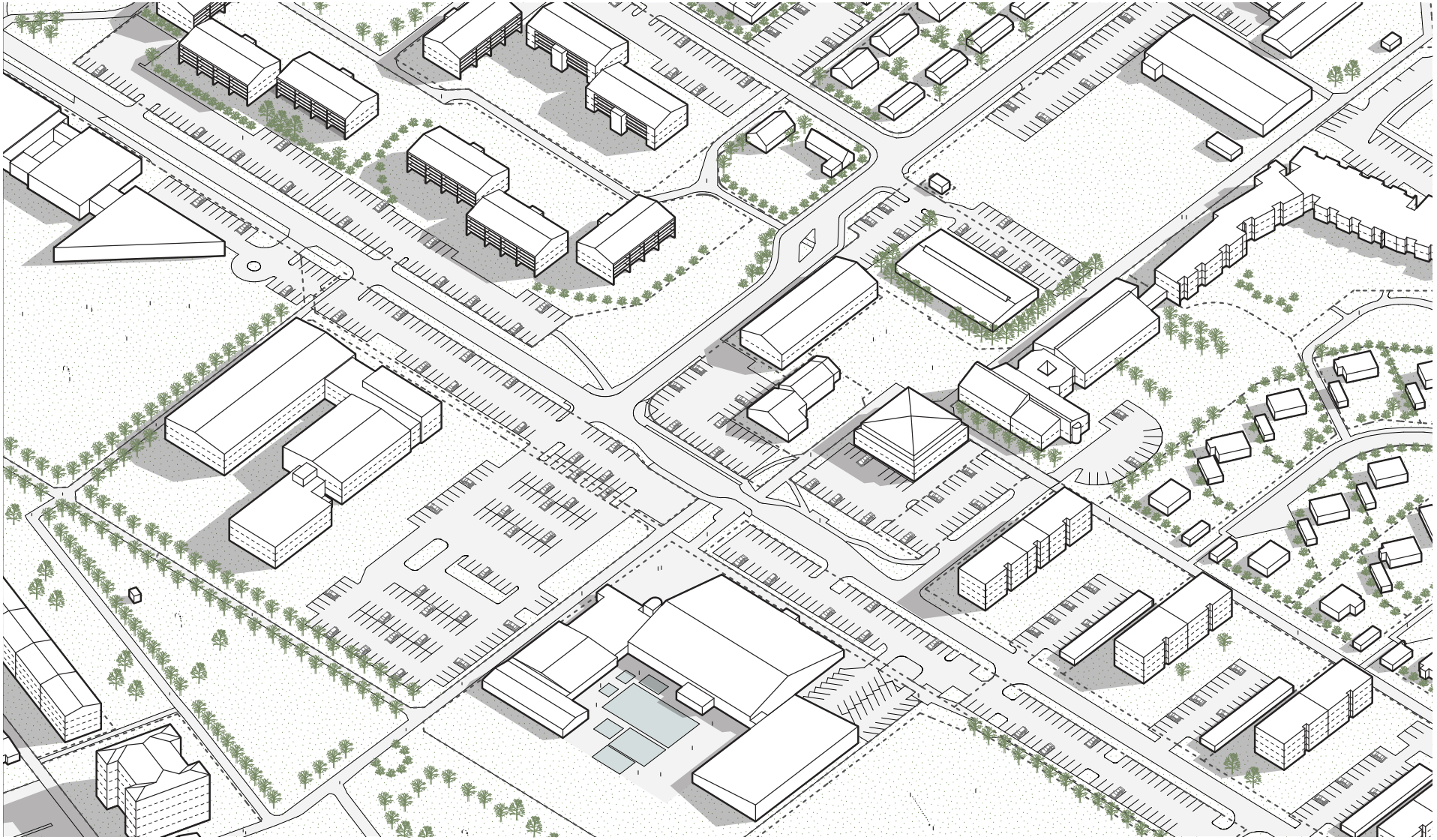
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

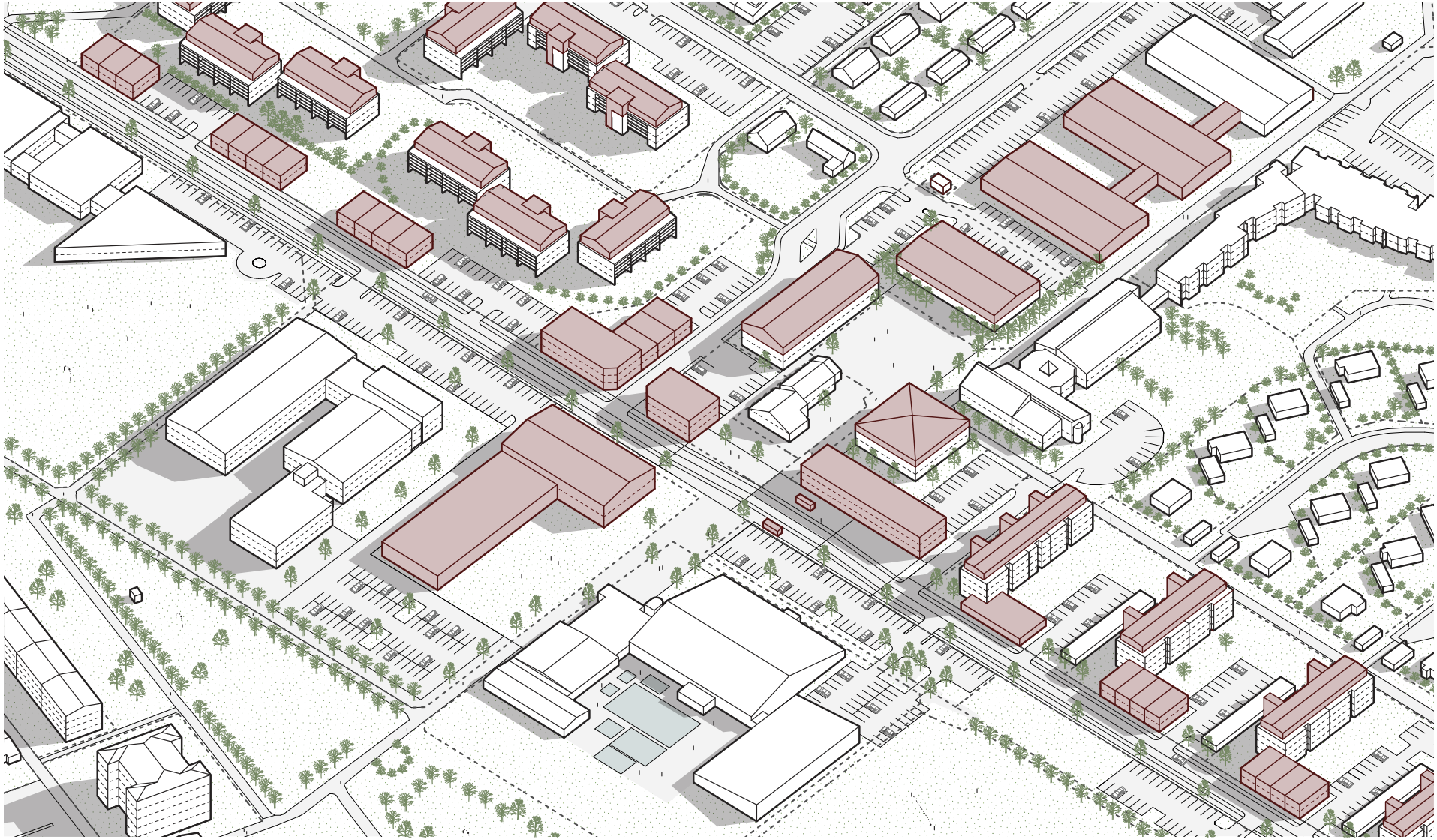
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

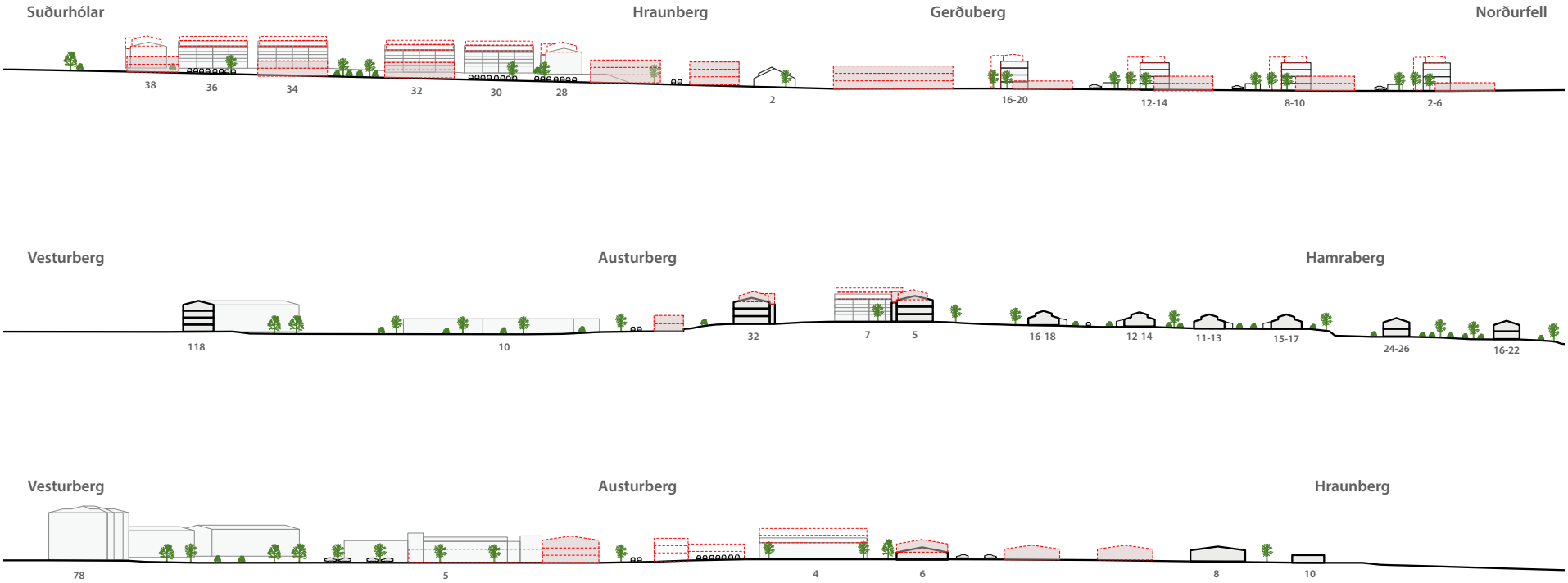
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

Sneiðingar. Efst er núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í júlí. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu 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

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

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 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.

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

- 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.

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
Austurberg 28-32	**0**	**72**	**72**
Háberg 3-7	**0**	**36**	**36**
Suðurhólar 14-18	**0**	**36**	**36**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar 20-24	**0**	**36**	**36**
Suðurhólar 26-30	**0**	**36**	**36**

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt að koma bílastæðum fyrir í kjallara undir nýbyggingum við Austurberg 28–32 og 34–38, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

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

6.3.11

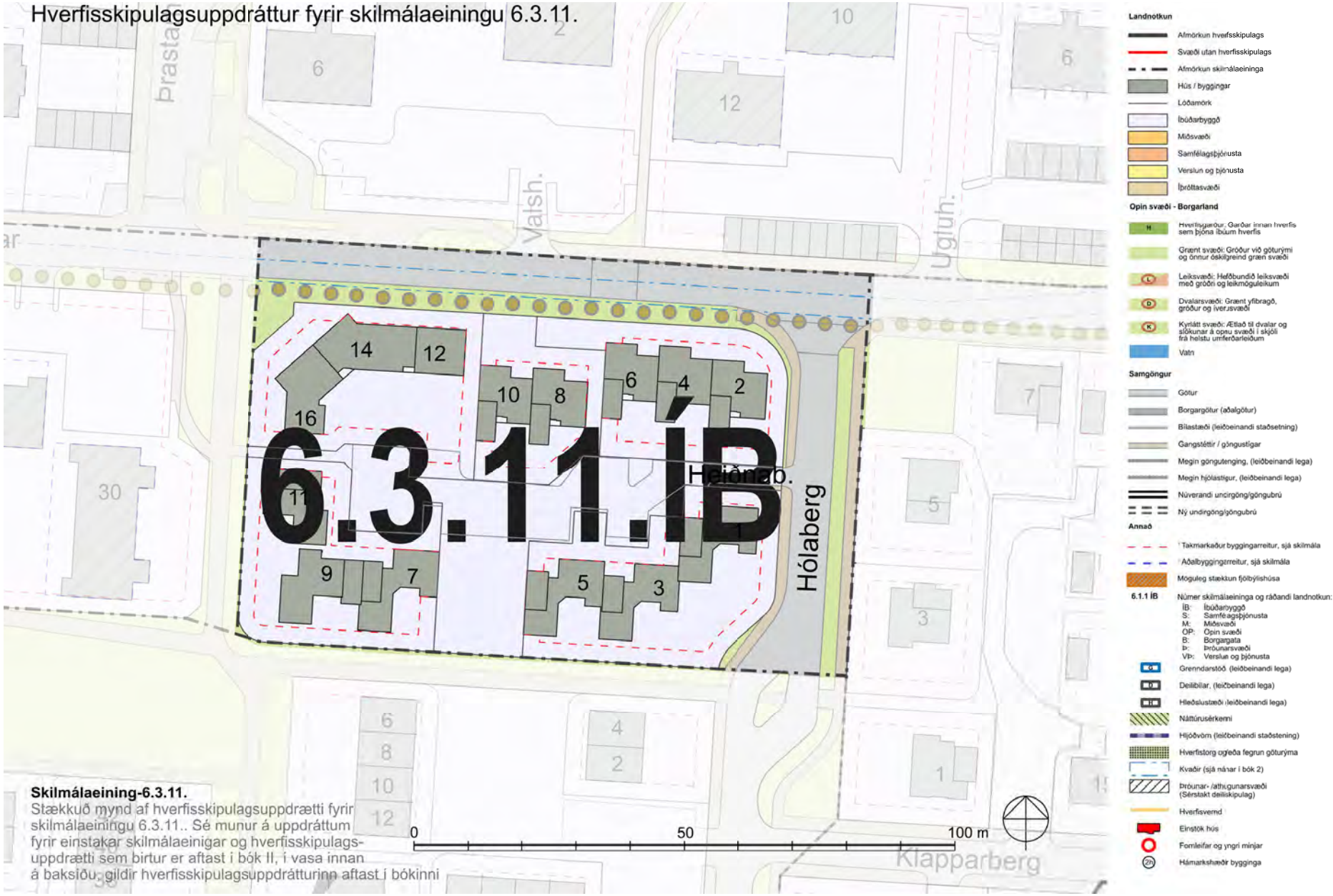
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.11 Heiðnaberg

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	299
Helstu áherslur	299
Deiliskipulag fellt úr gildi	320





Skilmálaeining-6.3.11.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.11.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulags-uppdrætti 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 6.3.11 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur í austurhluta hverfisins og myndar þyrpingu 2–3 hæða rað- og fjölbýlishúsa sem raðast umhverfis sameiginlegt miðsvæði. Einingin afmarkast af Suðurhólum í norðri og Hólabergi í austri. Húsin standa öll við Heiðnaberg og mynda fullbúna heild hvítra húsa með rauðum, grænum og svörtum þökum með bílskúrum á milli íbúðareininga. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

Helstu áherslur

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

– 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

- Tveggja hæða raðhús og 1–3 hæða fjölbýlishús.

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
Heiðnaberg 1	**203 m²**	**S**	H1	**203 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 10	**173 m²**	**S**	H1	**173 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 11	**187 m²**	**S**	H1	**187 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 12	**191 m²**	**S**	H1	**191 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 14	**357 m²**	**S**	H1	**357 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 16	**115 m²**	**S**	H1	**115 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 2	**172 m²**	**S**	H1	**172 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 3	**202 m²**	**S**	H1	**202 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 4	**172 m²**	**S**	H1	**172 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 5	**205 m²**	**S**	H1	**205 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 6	**177 m²**	**S**	H1	**177 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 7	**211 m²**	**S**	H1	**211 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 8	**173 m²**	**S**	H1	**173 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 9	**204 m²**	**S**	H1	**204 m²**	**0 m²**

S **Raðhús og fjölbýlishús við Heiðnaberg.**

Hámarks nýtingarhlutfall raðhúsa og fjölbýlisahúsalóða	0.35	nhf

Annað

– Gaflar taka form af þaki. Þakefni allra húsa skal vera hið sama og áferð húsveggja skal vera samræmd.

– Gangstígar, bílastæði (að hluta) leiksvæði og öll sú lóð sem ekki fellur undir einkaafnotasvæði, er sameign.

HÚSAGERÐIR

– Raðhús á einni og hálfri hæð til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

– Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum ásamt bílageymslu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

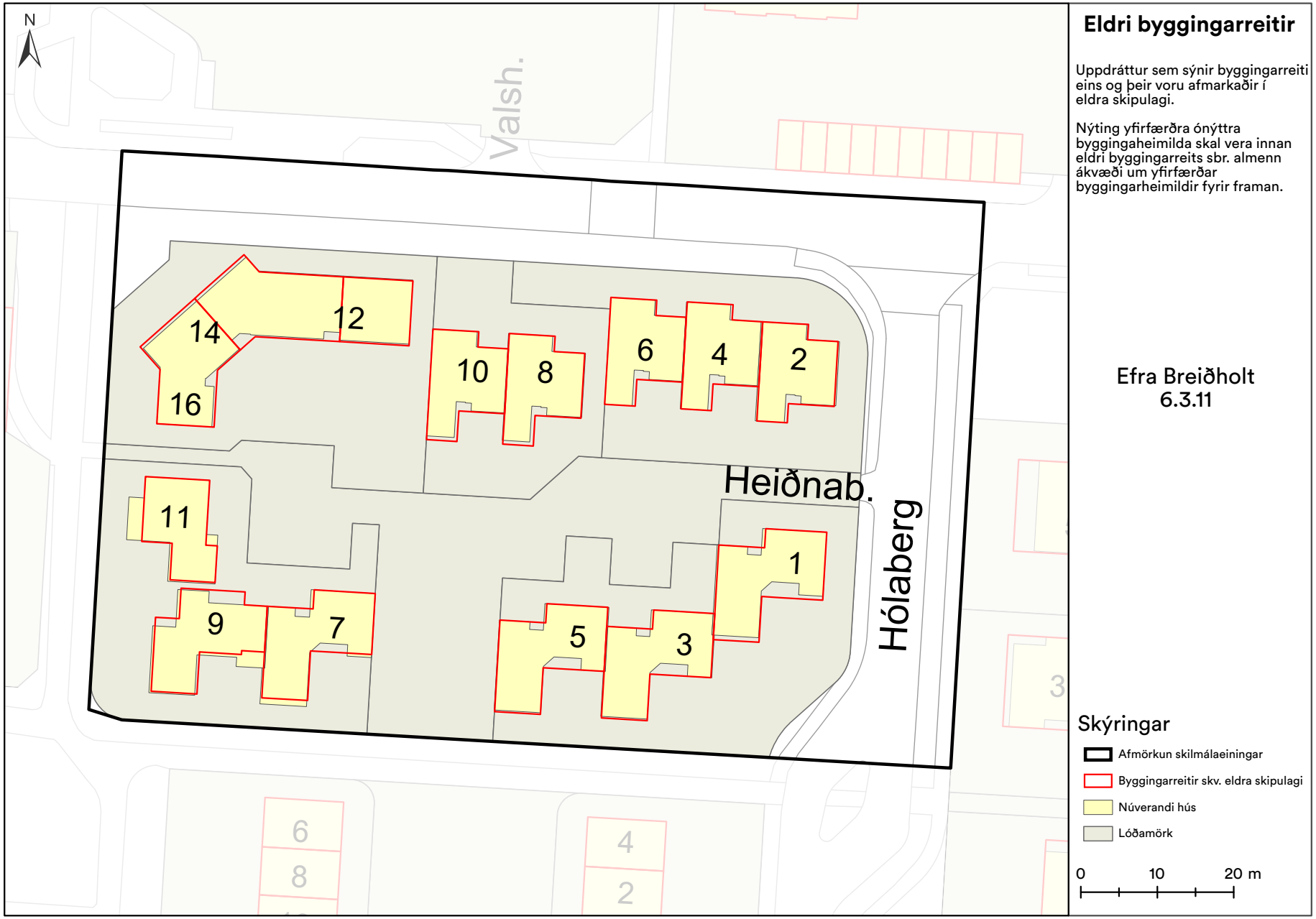
– Bílageymslur eru heimilaðir við húsin og akstur er heimilaður um gangstíg.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

– Þakbrúnir við rennu skulu að jafnaði ekki vera meira en 2,5m yfir næsta gólfi fyrir neðan.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.11

H1	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	7. feb 1990



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
6.3.11

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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 **Heiðnaberg 1-5**	1202	610	0.51	60	9	0.56	679
T **Heiðnaberg 2-6**	896	521	0.58	60	9	0.66	590
T **Heiðnaberg 7-11**	1039	602	0.58	60	9	0.65	671

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 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 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.

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.

Fjölbýli

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

27. Rafhleðslustæði

- 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
Heiðnaberg	**0**	**11**	**11**
Heiðnaberg 1-5	**0**	**3**	**3**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 12-16	**0**	**5**	**5**
Heiðnaberg 2-6	**0**	**3**	**3**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 7-11	**0**	**3**	**3**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 8-10	**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.
- 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

6.3.12

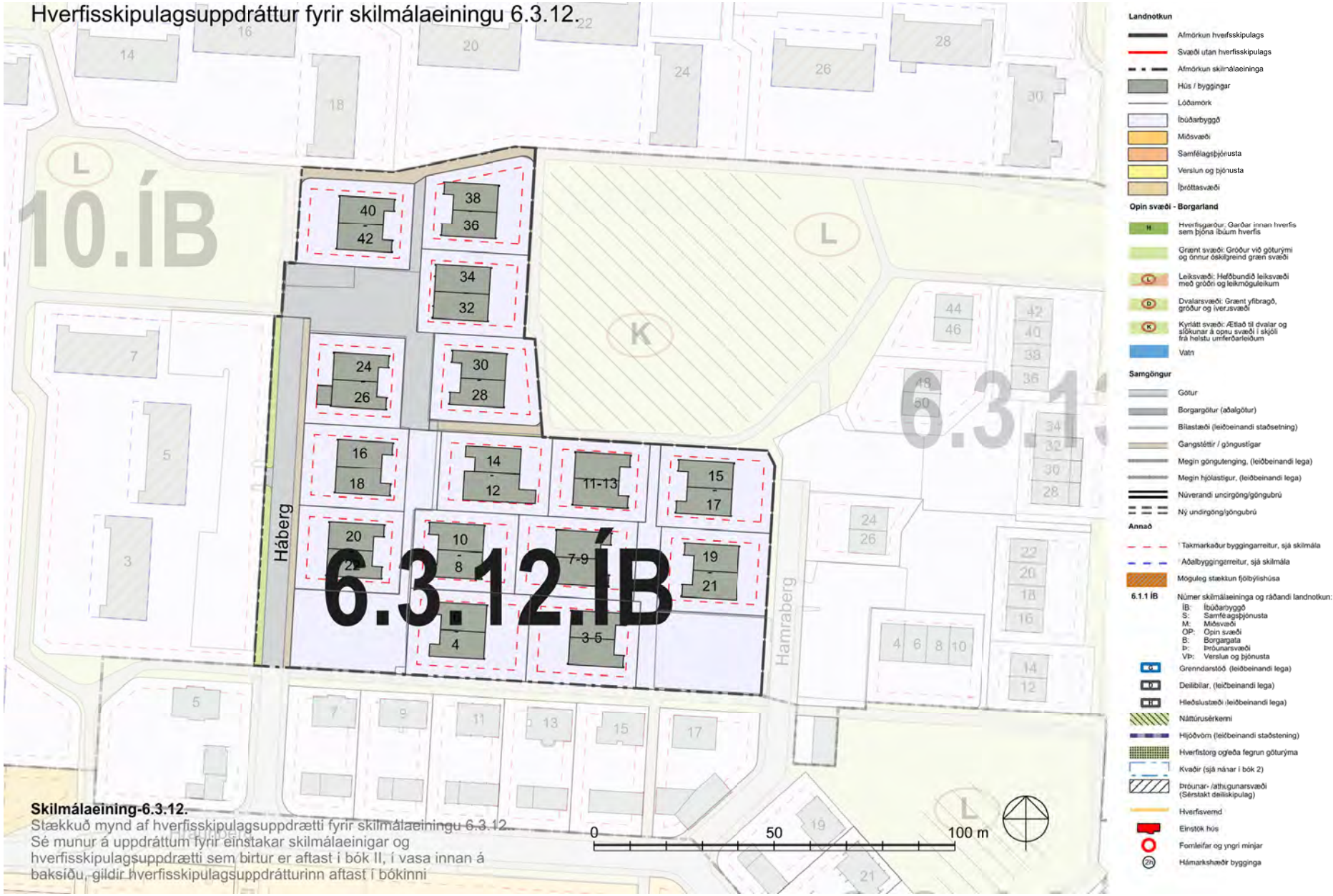
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.12 Háberg 4-42 (sléttar tölur), Hamraberg 3-21 (oddatölur)

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	327
Helstu áherslur	327
Deiliskipulag fellt úr gildi	340


30



Skilmálaeining 6.3.12.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.12. 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

– Í skilmálaeiningu 6.3.12 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu með aðkomu um Háberg og Hamraberg frá Hraunbergi og afmarkast af fjölbýlishúsalóðum við Austurberg og Suðurhóla til vesturs og norðurs, einbýlishúsalóðum við Hraunberg til suðurs og opnu svæði og raðhúsabyggð við Hamraberg til austurs. Í skilmálaeiningunni eru 15 parhús á jafnmörgum lóðum, samtals 30 íbúðir. Hver íbúð hefur sérlóðarhluta. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. 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 sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

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

– Einnar hæðar parhús með rishæð, samtals 30 íbúðir.

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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
Hamraberg 11	102 m²	X	H1	102 m²	0 m²
Hamraberg 13	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 13-21	99 m²	X	H1	0 m²	0
Hamraberg 15	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 17	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 19	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 21	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 3	102 m²	X	H1	102 m²	0 m²
Hamraberg 3-11	99 m²	X	H1	0 m²	0
Hamraberg 5	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 7	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Hamraberg 9	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 10	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 12	170 m²	X	H1	170 m²	0 m²
Háberg 14	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 14-22	99 m²	X	H1	0 m²	0
Háberg 16	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 18	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 20	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 22	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 24	144 m²	X	H1	144 m²	0 m²
Háberg 24-30	0 m²	X	H1	0 m²	0 m²
Háberg 26	144 m²	X	H1	144 m²	0 m²
Háberg 28	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 30	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 32	153 m²	X	H1	153 m²	0 m²
Háberg 32-42	116 m²	X	H1	0 m²	0
Háberg 34	153 m²	X	H1	153 m²	0 m²
Háberg 36	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 38	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 4	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 4-12	99 m²	X	H1	0 m²	0
Háberg 40	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 42	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 6	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²
Háberg 8	141 m²	X	H1	141 m²	0 m²

X Parhús við Háberg og Hamraberg.

Hámarks byggingamagn íbúðar	80	m²
Heildarstærð tvíbýlishúsa samtals 2×80m²	160	m²

Bílageymsla

- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð heimilt er að byggja bílskúr fyrir annað stæðið.
- Byggja skal bílskúra í einni heild, skv. mæliblaði.

Annað

- Parhús á þremur lóðareiningum.
- Lóðareiningar skiptast í einkalóðir og sameign.
- Sameign eru gangstígar, smábarnaleiksvæði og bílastæði.

HÚSAGERÐIR

- Parhús á einni hæð.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

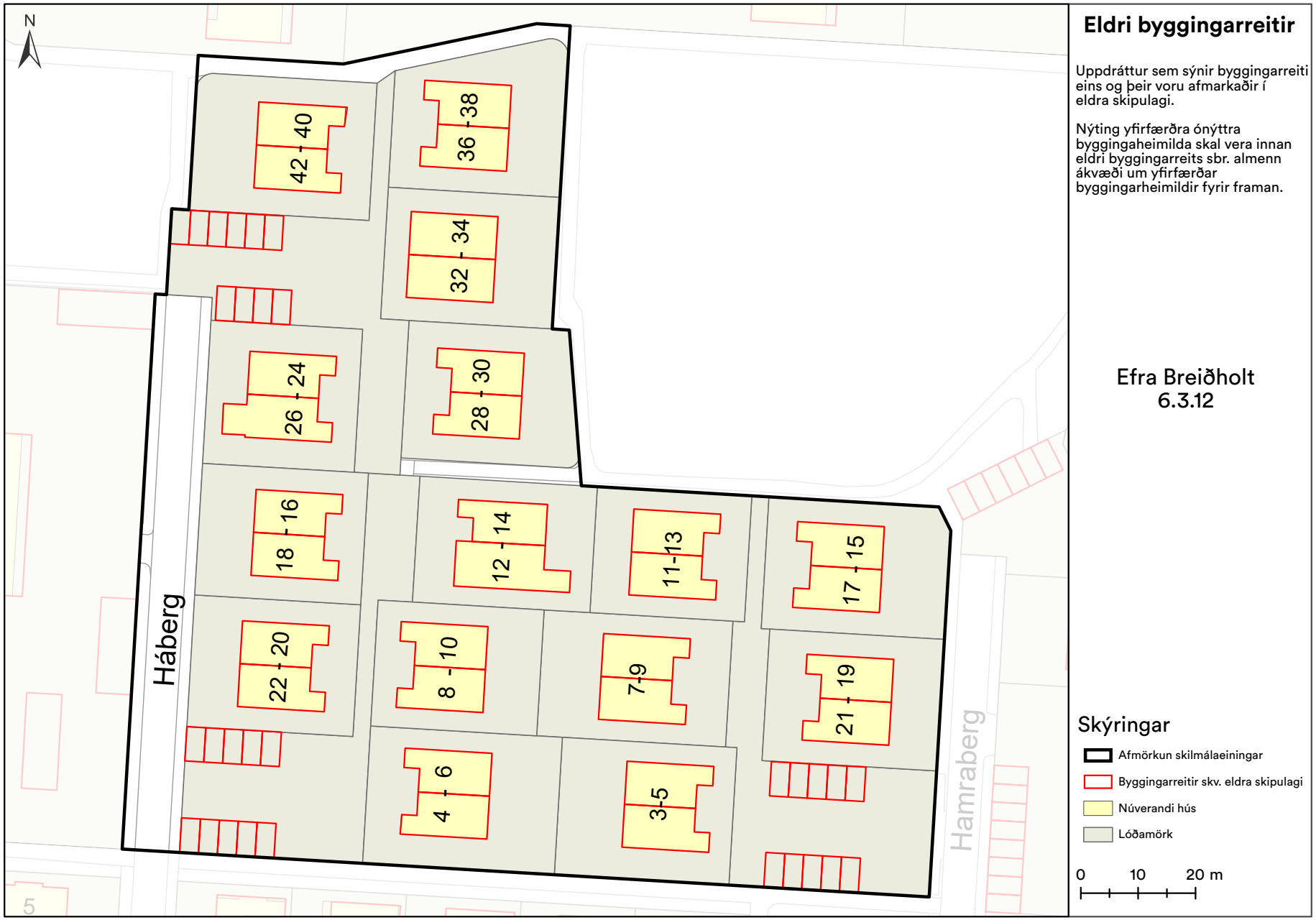
- Bílastæði eru sameiginleg.
- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænsiþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt, skulu þau vera með grasi á.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.12

H1 Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag 7. feb 1990


N
42 - 40
36 - 38
32 - 34
26 - 24
28 - 30
18 - 16
12 - 14
11-13
17 - 15
22 - 20
8 - 10
7-9
21 - 19
4 - 6
3-5
Háberg
Hamraberg
5
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
6.3.12
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir 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 **Hamraberg 11-13**	592	243	0.41	40	6	0.49	289
T **Hamraberg 15-17**	728	282	0.39	40	6	0.45	328
T **Hamraberg 19-21**	699	282	0.4	40	6	0.47	328
T **Hamraberg 3-5**	729	243	0.33	40	6	0.4	289
T **Hamraberg 7-9**	723	282	0.39	40	6	0.45	328
T **Háberg 16-18**	664	282	0.42	40	6	0.49	328
T **Háberg 20-22**	664	282	0.42	40	6	0.49	328
T **Háberg 24-26**	660	288	0.44	40	6	0.51	334
T **Háberg 28-30**	707	282	0.4	40	6	0.46	328
T **Háberg 32-34**	687	306	0.45	40	6	0.51	352
T **Háberg 36-38**	726	282	0.39	40	6	0.45	328
T **Háberg 4-6**	801	282	0.35	40	6	0.41	328
T **Háberg 40-42**	751	282	0.38	40	6	0.44	328
T **Háberg 8-10**	635	282	0.44	40	6	0.52	328

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

- Ekki heimilað.

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 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.

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
Hamraberg	**0**	**10**	**10**
Háberg	**0**	**11**	**11**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Háberg	**0**	**10**	**10**

- 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

6.3.13

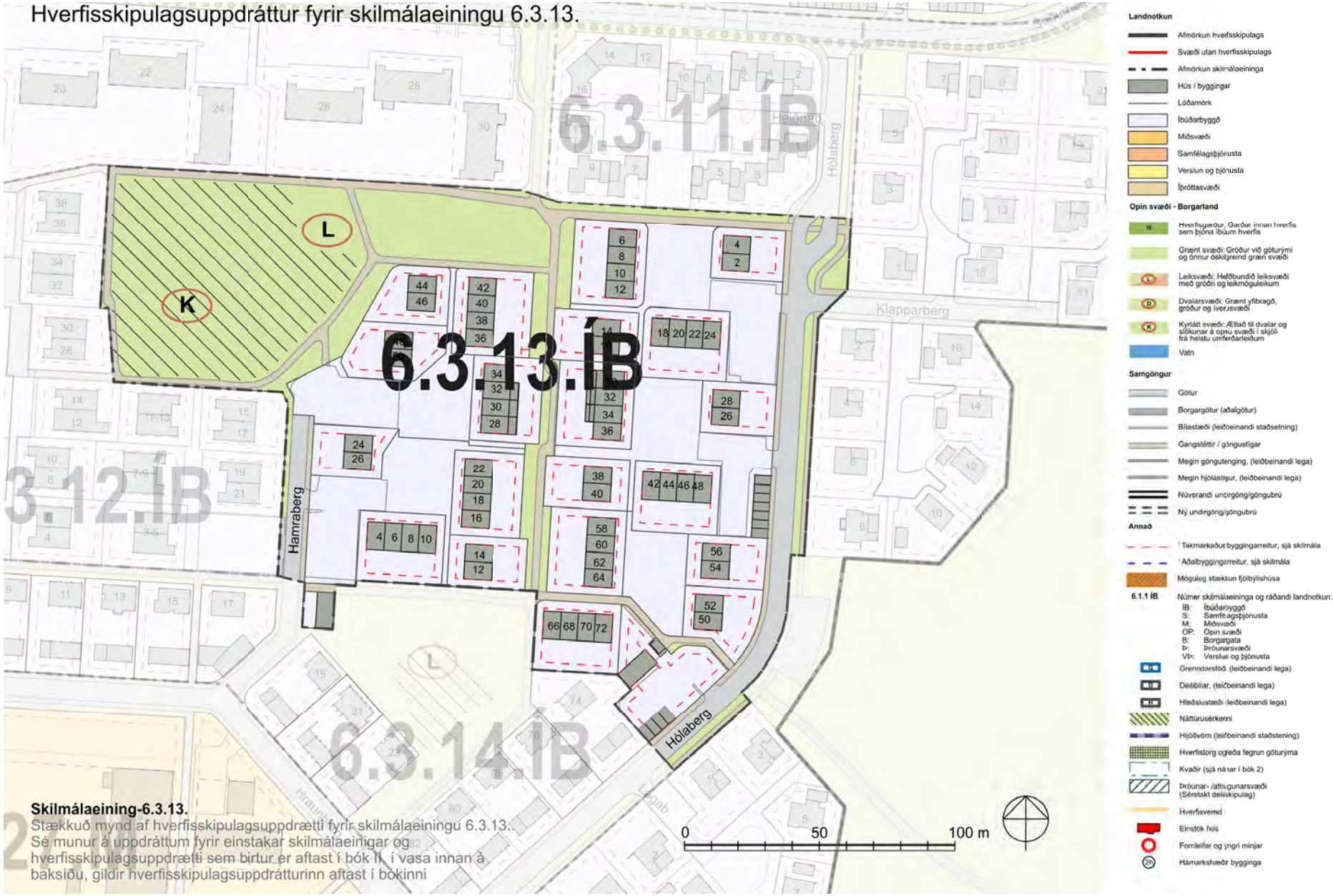
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.13 Hamraberg 4-50 (sléttar tölur), Hólaberg 2-72

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	347
Helstu áherslur	347
Deiliskipulag fellt úr gildi	362





Skilmálaeining-6.3.13.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.13.. 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 6.3.13 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu og aðkoma að henni er frá Hraunbergi. Austurmörk einingarinnar eru við Hólaberg, suðurmörkin við opið svæði og einbýlishúsalóðir við Hraunberg, vesturmörkin við parhúsalóðir við Háberg og norðurmörkin við fjölbýlis- og raðhúsalóðir við Suðurhóla og Heiðnaberg. Í skilmálaeiningunni eru par- og raðhús á tveimur hæðum. Bílastæði og bílskúrar eru á sérstökum sameignarlóðum, annars vegar fyrir hús sem standa við Hólaberg og hins vegar við Hamraberg. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

Helstu áherslur

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

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

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

– Tveggja hæða par- og raðhús.

– Við Hólaberg 72A 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
Hamraberg 10	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 12	140 m²	Y	H1	130 m²	0
Hamraberg 14	140 m²	Y	H1	130 m²	0
Hamraberg 16	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 18	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²
Hamraberg 20	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hamraberg 22	140 m²	Y	H1	130 m²	0
Hamraberg 24	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 26	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 28	140 m²	Y	H1	148 m²	8 m²
Hamraberg 28-50	234 m²	Y	H1	0 m²	0
Hamraberg 30	140 m²	Y	H1	144 m²	4 m²
Hamraberg 32	144 m²	Y	H1	144 m²	0 m²
Hamraberg 34	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 36	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 38	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hamraberg 4	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hamraberg 4-26	234 m²	Y	H1	0 m²	0
Hamraberg 40	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²
Hamraberg 42	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hamraberg 44	140 m²	Y	H1	147 m²	7 m²
Hamraberg 46	147 m²	Y	H1	147 m²	0 m²
Hamraberg 48	140 m²	Y	H1	130 m²	0
Hamraberg 50	130 m²	Y	H1	130 m²	0 m²
Hamraberg 6	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hamraberg 8	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hólaberg 10	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hólaberg 12	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 14	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 16	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 18	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 2	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hólaberg 2-24	234 m²	Y	H1	0 m²	0
Hólaberg 20	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²
Hólaberg 22	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hólaberg 24	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 26	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 26-28, 42-44, 48	101 m²	Y	H1	0 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 28	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hólaberg 30	140 m²	Y	H1	148 m²	8 m²
Hólaberg 30-40, 46	140 m²	Y	H1	140 m²	0 m²
Hólaberg 32	144 m²	Y	H1	144 m²	0 m²
Hólaberg 34	140 m²	Y	H1	144 m²	4 m²
Hólaberg 36	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 38	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 4	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 40	140 m²	Y	H1	151 m²	11 m²
Hólaberg 42	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hólaberg 44	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hólaberg 46	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²
Hólaberg 48	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 50	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hólaberg 50, 58-62	81 m²	Y	H1	0 m²	0
Hólaberg 52	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 52-56, 64-72	* 161 m²	Y	H1	161 m²	0 m²
Hólaberg 54	140 m²	Y	H1	140 m²	0 m²
Hólaberg 56	140 m²	Y	H1	140 m²	0 m²
Hólaberg 58	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 6	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 60	140 m²	Y	H1	125 m²	0
Hólaberg 62	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 64	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hólaberg 66	128 m²	Y	H1	128 m²	0 m²
Hólaberg 68	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²
Hólaberg 70	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²
Hólaberg 72	140 m²	Y	H1	128 m²	0
Hólaberg 72A	16 m²	AB	H1	16 m²	0 m²
Hólaberg 8	125 m²	Y	H1	125 m²	0 m²

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Hólaberg 72A

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Y

Raðhús við Hamraberg og Hólaberg.

Neðri hæð	70	m²
Efri hæð	70	m²
Heildarstærð raðhússíbúðar	140	m²

Bílageymsla

- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð, Heimilt er að byggja bílskúr fyrir annað stæðið.

- Byggja skal bílskúra í einni heild.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

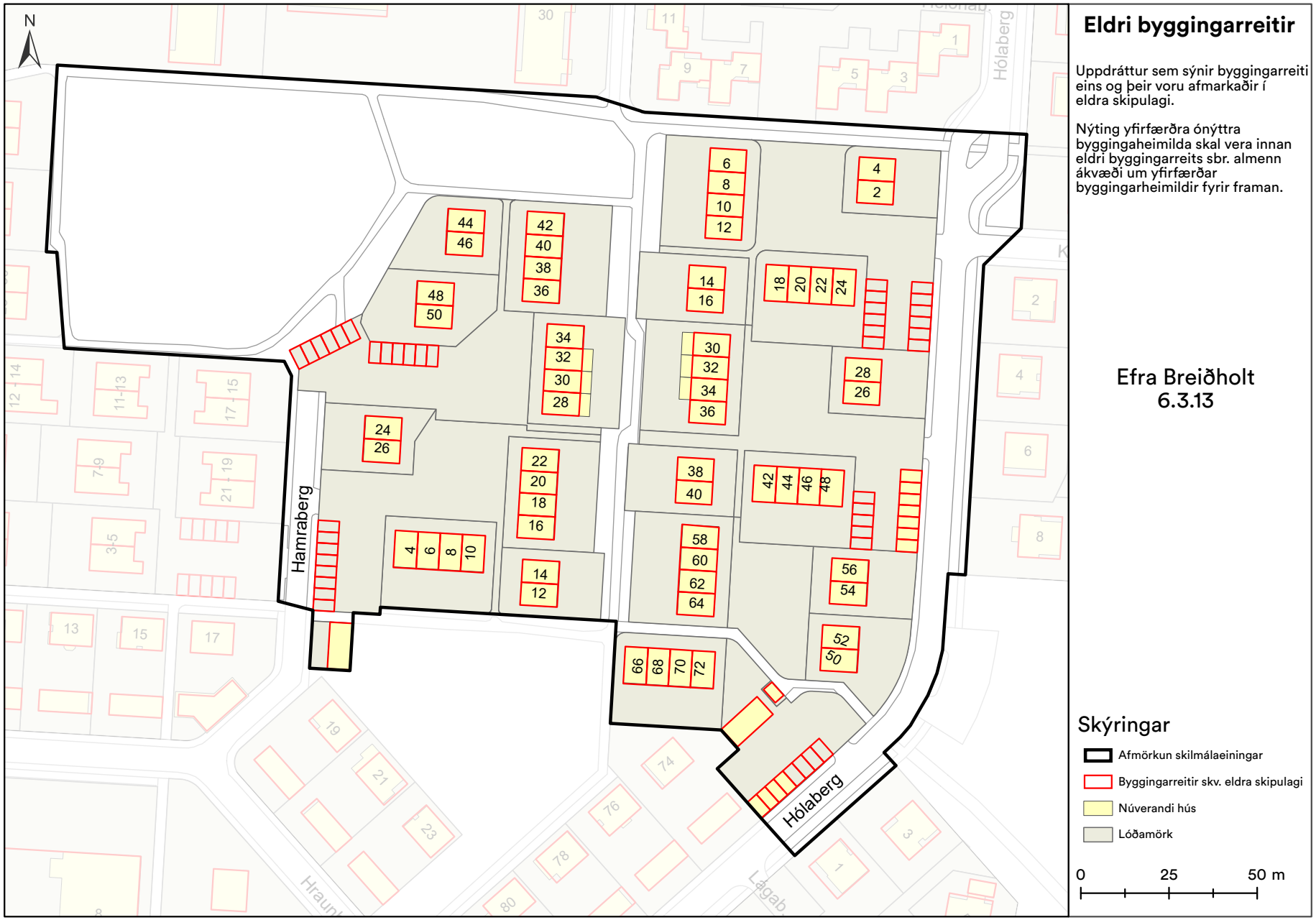
- Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð, ef þau eru flöt, skulu þau vera með grasi á.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

- Raðhús eru á fimm lóðareiningum.
- Lóðareiningar skiptast í einkalóðir og sameign.
- Sameign eru gangstígar, smábarnaleiksvæði og bílastæði.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.13

H1	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	7. feb 1990


N
Hamraberg
Hólaberg
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
6.3.13
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
25
50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimild til viðbygginga, skv. framangreindu, gildir ekki fyrir Hamraberg 28, 30 og 32 og Hólaberg 30, 32 og 34. Þegar hafa verið byggðar viðbyggingar við þessi hús.

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 Hamraberg 12-14	548	280	0.51	40	6	0.59	326
T Hamraberg 16-22	816	545	0.67	80	12	0.78	637
T Hamraberg 24-26	518	280	0.54	40	6	0.63	326
T Hamraberg 28-34	816	564	0.69	20	3	0.72	587
T Hamraberg 36-42	909	545	0.6	80	12	0.7	637
T Hamraberg 4-10	815	548	0.67	80	12	0.79	640
T Hamraberg 44-46	560	287	0.51	40	6	0.59	333
T Hamraberg 48-50	686	270	0.39	40	6	0.46	316
T Hólaberg 14-16	587	280	0.48	40	6	0.56	326
T Hólaberg 18-24	814	545	0.67	80	12	0.78	637
T Hólaberg 2-4	509	268	0.53	40	6	0.62	314
T Hólaberg 26-28	520	268	0.52	40	6	0.6	314

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hólaberg 30-36	878	564	0.64	20	3	0.67	587
T Hólaberg 38-40	587	280	0.48	40	6	0.56	326
T Hólaberg 42-48	816	533	0.65	80	12	0.77	625
T Hólaberg 50-52	600	268	0.45	40	6	0.52	314
T Hólaberg 54-56	555	280	0.5	40	6	0.59	326
T Hólaberg 6-12	843	545	0.65	80	12	0.76	637
T Hólaberg 66-72	814	518	0.64	80	12	0.75	610

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 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.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Hólaberg 72A.

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.

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
Hamraberg	**0**	**12**	**12**
Hólaberg	**0**	**12**	**12**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hólaberg	**0**	**12**	**12**
Hólaberg	**0**	**12**	**12**

- 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

6.3.15

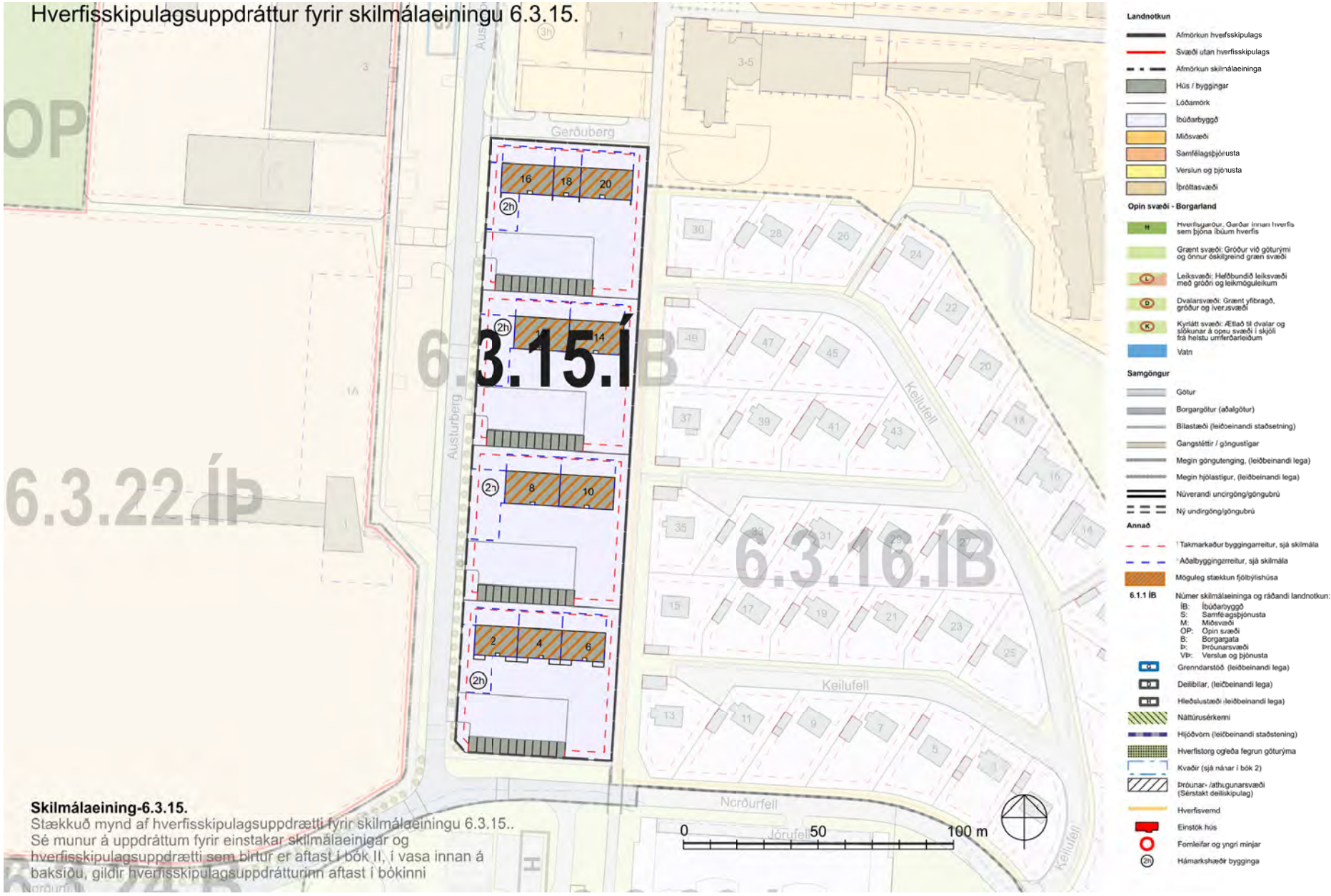
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.15 Austurberg 2–20 (sléttar tölur)

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	395
Helstu áherslur	395
Deiliskipulag fellt úr gildi	417





Skilmálaeining-6.3.15.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.15..
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 6.3.15 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur syðst við Austurberg, til móts við íþróttasvæði Leiknis, og afmarkast af Austurbergi til vesturs, lóðamörkum að göngustíg til austurs, Suðurfelli til suðurs og Gerðubergi til norðurs. Aðkoma að einingunni er frá Austurbergi. Í skilmálaeiningunni eru eingöngu fjögurra hæða fjölbýlishús, hvert á sinni lóð með tilheyrandi bílastæðum og bílskúrum. Húsin snúa göflum að Austurbergi. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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 að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *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

- Fjögurra hæða fjölbýlishús, hvert á sinni lóð með tilheyrandi bílastæðum og bílskúrum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem viðbyggingar eru heimilaðar við fjölbýlishús, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótar-byggingarheimildir.
- 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 með-lóðarhafa.
- 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

↗ **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 almennings-rýmum 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 upplýs-ingar 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 skráningart-öflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfis-skipulag 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
Austurberg 10	**963 m²**	**Z**	H1	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 12	**963 m²**	**Z**	H1	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 12-14	**216 m²**	**Z**	H1	**216 m²**	**0 m²**
Austurberg 14	**963 m²**	**Z**	H1	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 16	**1027 m²**	**Z**	H1	**1027 m²**	**0 m²**
Austurberg 16-20	**216 m²**	**Z**	H1	**216 m²**	**0 m²**
Austurberg 18	**517 m²**	**Z**	H1	**517 m²**	**0 m²**
Austurberg 2	**748 m²**	**Z**	H1	**748 m²**	**0 m²**
Austurberg 2-6	**216 m²**	**Z**	H1	**216 m²**	**0 m²**
Austurberg 20	**1025 m²**	**Z**	H1	**1025 m²**	**0 m²**
Austurberg 4-6	**746 m²**	**Z**	H1	**746 m²**	**0 m²**
Austurberg 6	**748 m²**	**Z**	H1	**748 m²**	**0 m²**
Austurberg 8	**963 m²**	**Z**	H1	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 8-10	**215 m²**	**Z**	H1	**215 m²**	**0 m²**

Z

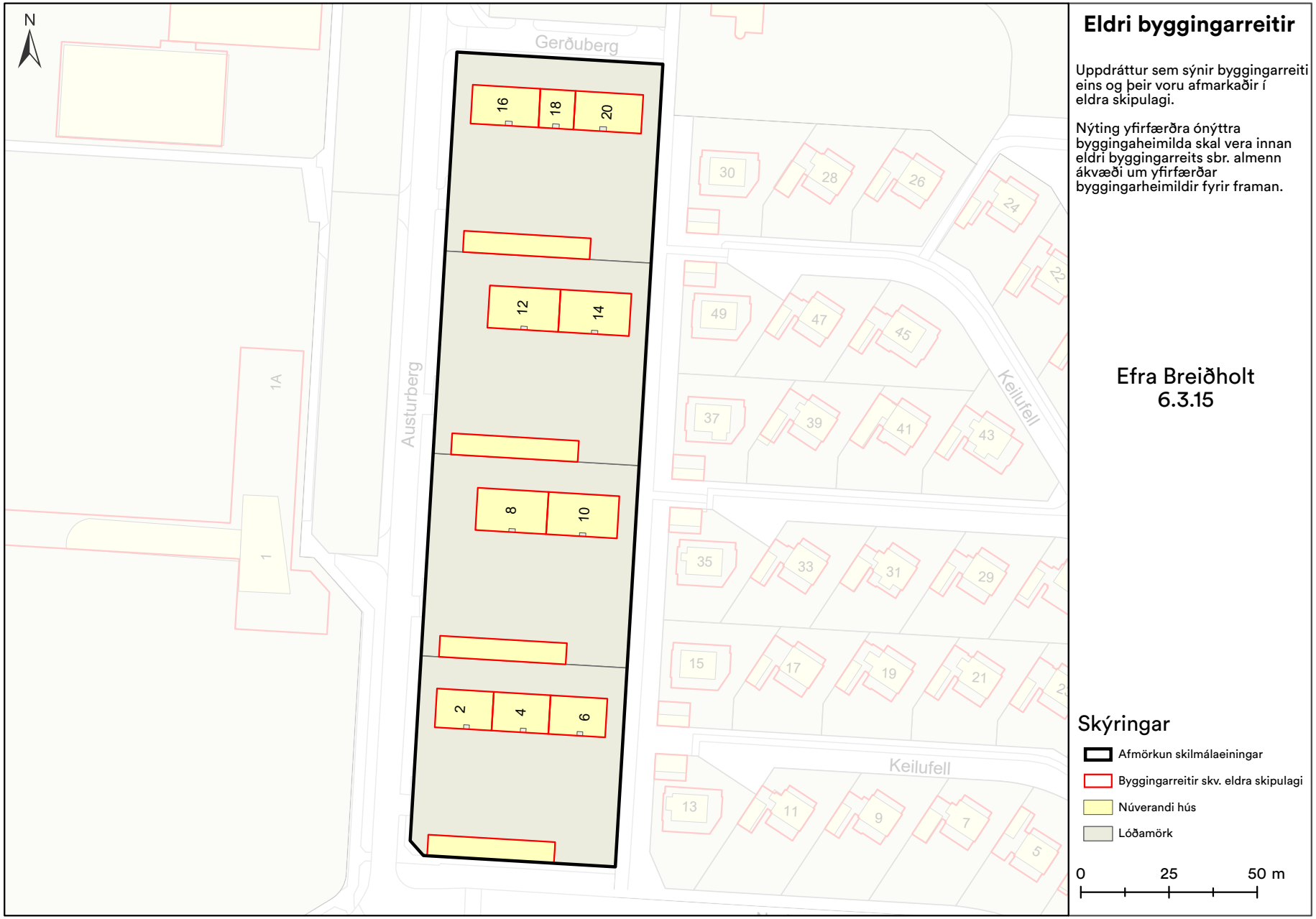
Fjölbýlishús við Austurberg.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á fjórum hæðum.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.15

H1 Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag 7. feb 1990



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
6.3.15

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

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.

Viðbyggingar meðfram Austurbergi

- Heimilt er að byggja viðbyggingar vestan við öll núverandi fjölbýlishús innan einingarinnar, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í viðbyggingum séu íbúðir.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.15.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 2,7 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7,5 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 heildarbyggingarmagni 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

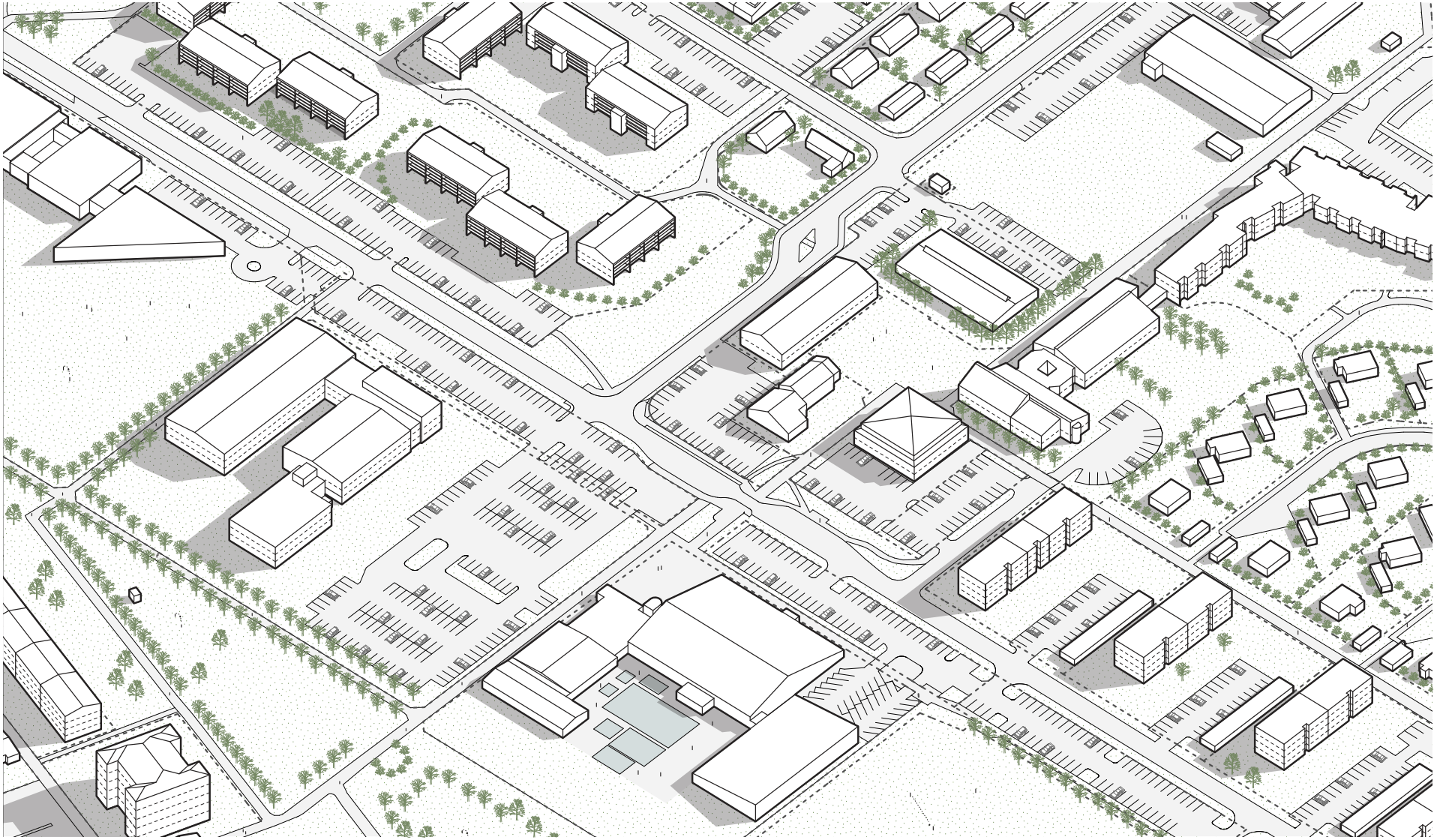
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

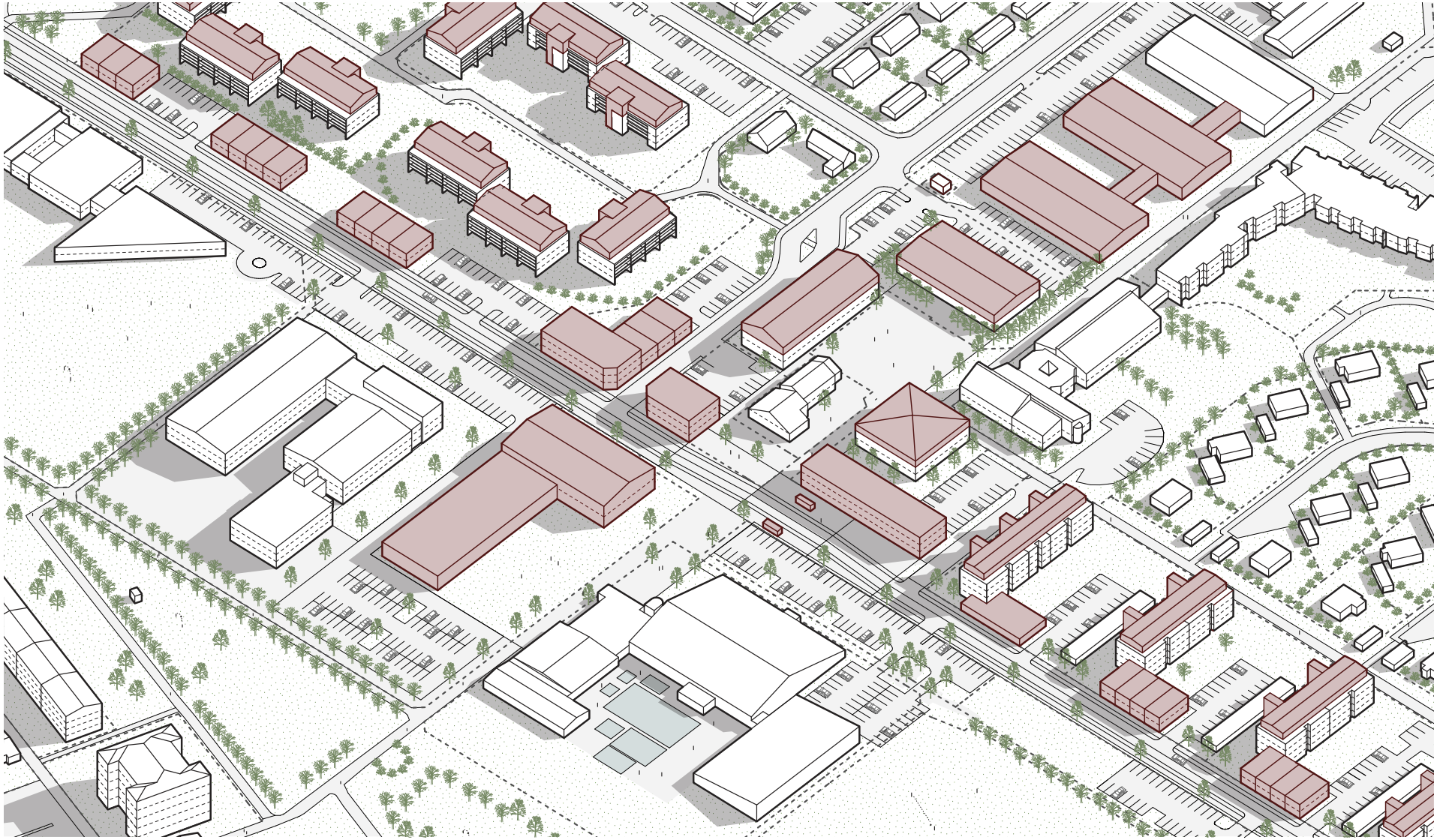
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

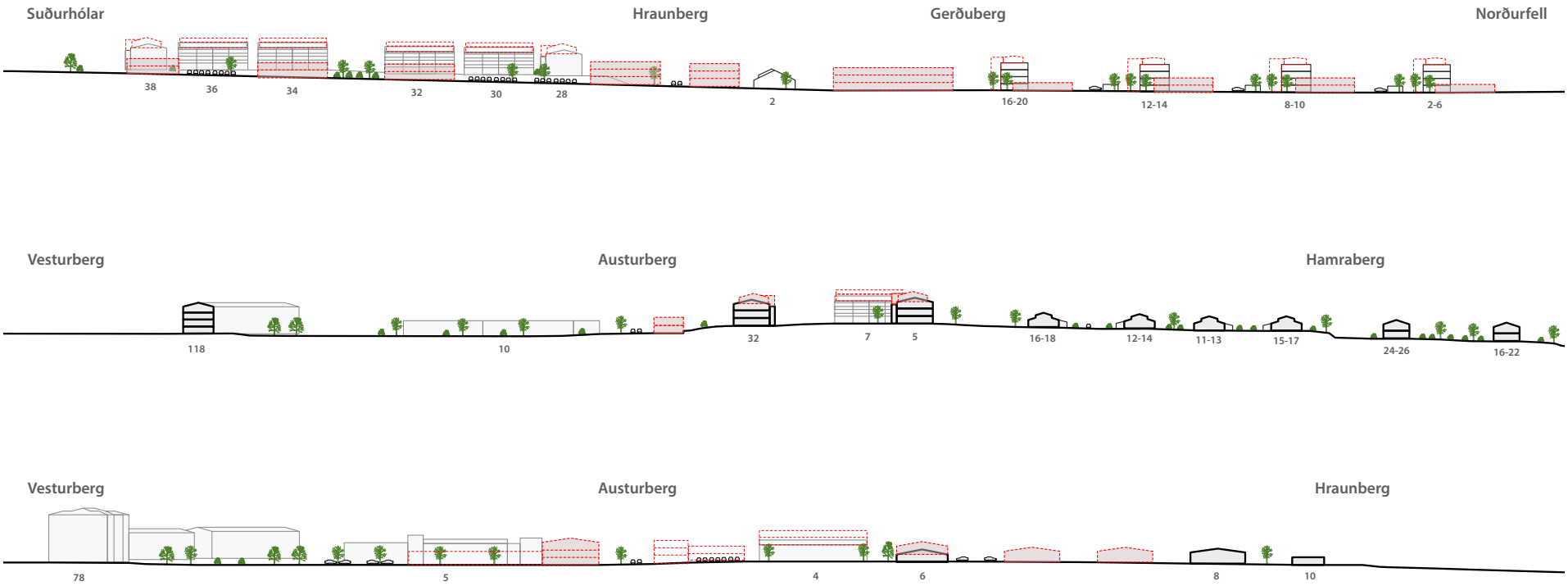
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



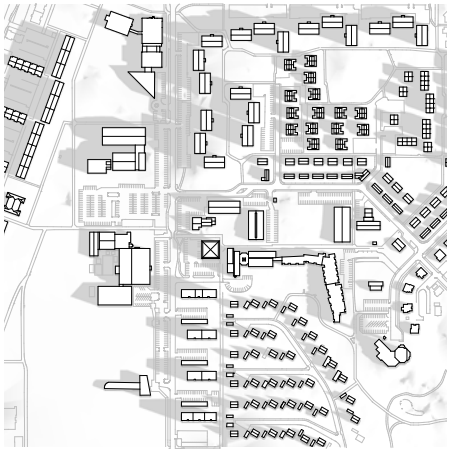
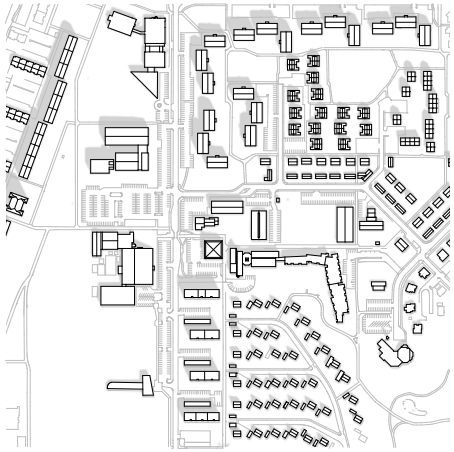
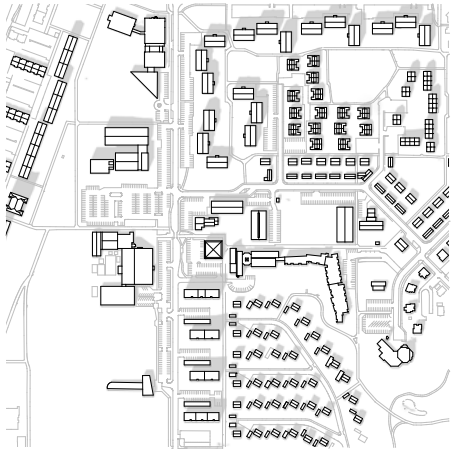
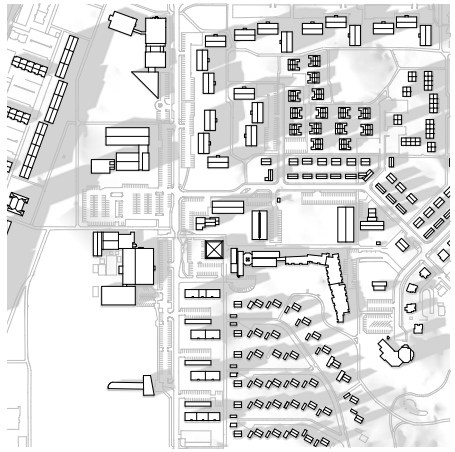
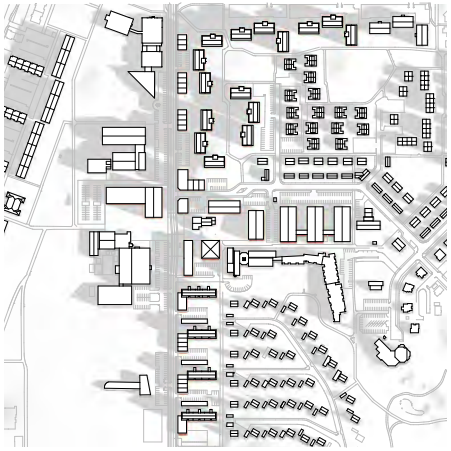
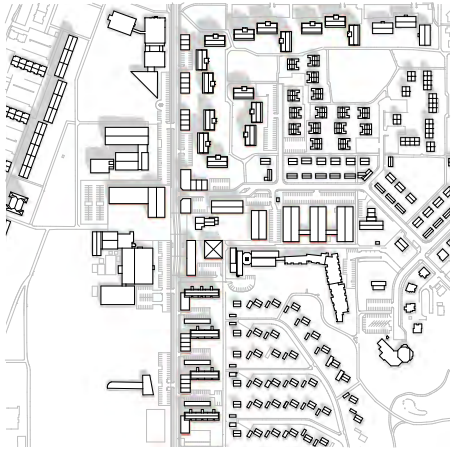
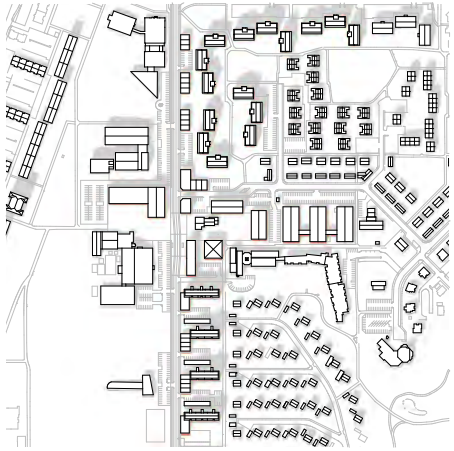
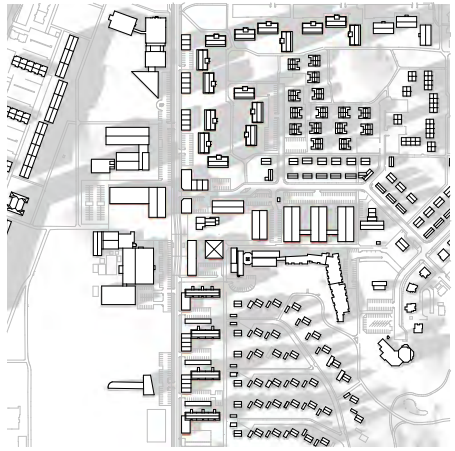
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar
Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í júlí. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu 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

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

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				650	98		
A Austurberg 14				387	59		
A Austurberg 12				387	59		
Austurberg 12-14, Án heimilisfangs	**3350**	**2142**	**0.64**	**1424**	**214**	**1.13**	**3780**
A Án heimilisfangs				440	66		
A Austurberg 20				388	59		
A Austurberg 18				287	44		
A Austurberg 16				388	59		
Austurberg 16-20, Án heimilisfangs	**3292**	**2785**	**0.85**	**1503**	**225**	**1.37**	**4513**
A Án heimilisfangs				440	66		
A Austurberg 6				324	49		
A Austurberg 4				324	49		
A Austurberg 2				324	49		
Austurberg 2-6, Án heimilisfangs	**3284**	**2458**	**0.75**	**1412**	**212**	**1.24**	**4082**
A Án heimilisfangs				650	98		
A Austurberg 10				387	59		
A Austurberg 8				387	59		
Austurberg 8-10, Án heimilisfangs	**3350**	**2141**	**0.64**	**1424**	**214**	**1.13**	**3779**

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

- Kjallari er undir húsinu Austurberg 16–20 sem er að fullu niðurgrafinn. Kjallarar eru ekki heimilaðir undir öðrum húsum í einingunni.

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.

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.

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
Austurberg 12-14, Án heimilisfangs	**0**	**28**	**28**
Austurberg 16-20, Án heimilisfangs	**0**	**28**	**28**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 2-6, Án heimilisfangs	**0**	**28**	**28**
Austurberg 8-10, Án heimilisfangs	**0**	**28**	**28**

- 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.

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

6.3.16

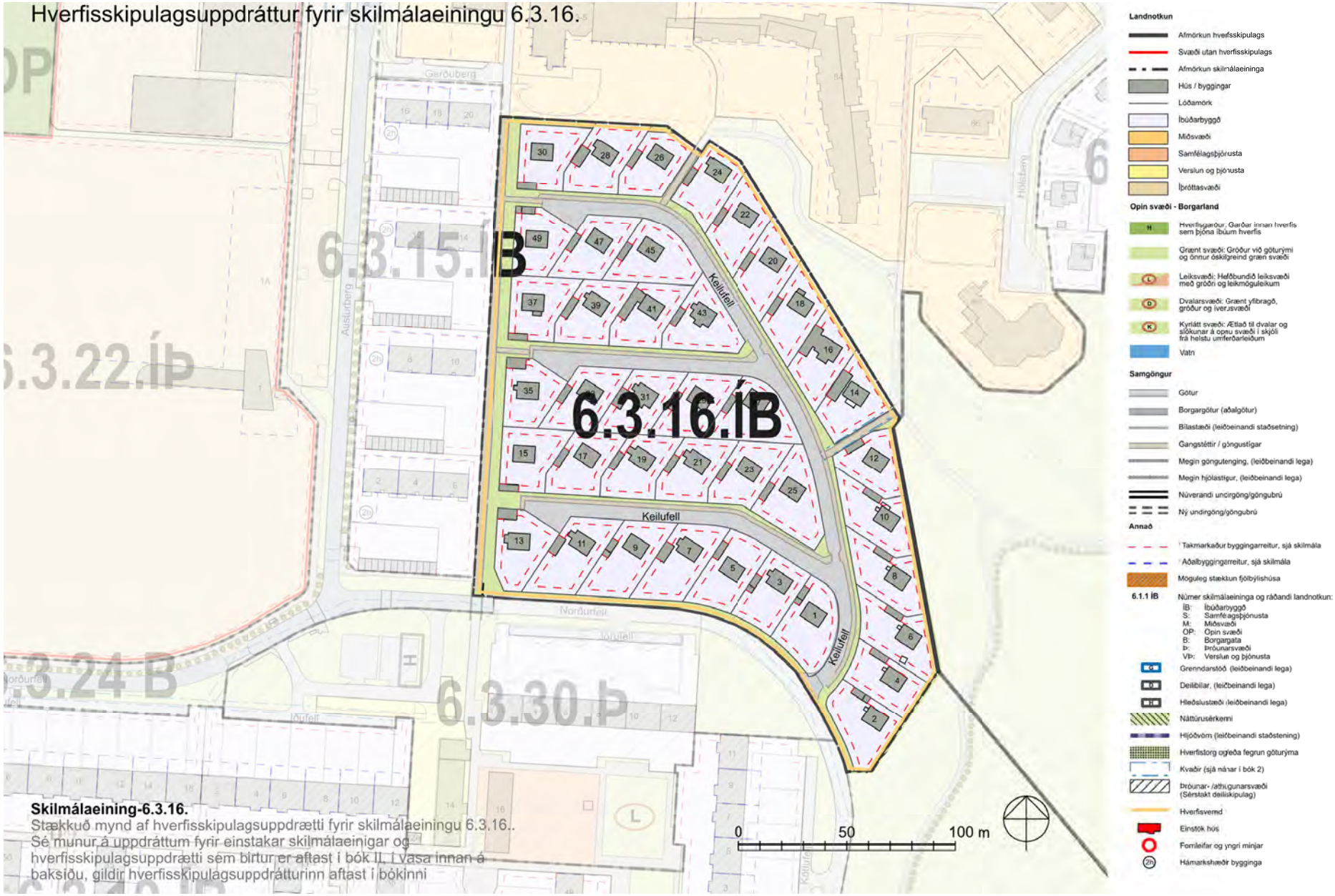
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.16 Keilufell

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	31
Helstu áherslur	31
Deiliskipulag fellt úr gildi	48





Skilmálaeining-6.3.16.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.16..
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 6.3.16 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur í austurjaðri hverfisins og afmarkast af opnu svæði Elliðaárdals í austri, Suðurfelli í suðri, göngustíg við fjölbýlishúsalóðir við Austurberg til vesturs og miðsvæði við Gerðuberg til norðurs. Aðkoma að einingunni er frá Suðurfelli. Innan hennar eru eingöngu sænsk timburhús úr einingum á einni hæð með háu risi sem reist voru til þess að bregðast við sérstökum húsnæðisvanda sem upp kom vegna eldgoss í Vestmannaeyjum árið 1973. Húsin eru öll sömu gerðar en hefur verið breytt á mismunandi hátt í tímans rás. Skilmálaeiningin er fullbyggð með heimildum sem fram koma í gildandi deiliskipulagi frá árinu 2004.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

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

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

- Einnar hæðar einbýlishús með háu risi. Bílskúr annaðhvort samtengdur aðalhúsi eða stakur.

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
Keilufell 1	**0 m²**	**O**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 10	**828 m²**	**K**	H1, H2	**254 m²**	0
Keilufell 11	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 12	**0 m²**	**O**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 13	**0 m²**	**AD**	H1, H2, H3	**201 m²**	201 m²
Keilufell 14	**0 m²**	**O**	H1, H2	**222 m²**	222 m²
Keilufell 15	**0 m²**	**AD**	H1, H2, H3	**176 m²**	176 m²
Keilufell 16	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**222 m²**	222 m²
Keilufell 17	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 18	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 19	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 2	**844 m²**	**K**	H1, H2	**232 m²**	0
Keilufell 20	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 21	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 22	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 23	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 24	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**182 m²**	182 m²
Keilufell 25	**0 m²**	**O**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 26	**0 m²**	**AA**	H1, H2, H4	**176 m²**	176 m²
Keilufell 27	**0 m²**	**O**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 28	**0 m²**	**AA**	H1, H2, H4	**180 m²**	180 m²
Keilufell 29	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 3	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 30	**0 m²**	**AD**	H1, H2, H3, H4	**176 m²**	176 m²
Keilufell 31	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 33	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**162 m²**	162 m²
Keilufell 35	**0 m²**	**AD**	H1, H2, H3	**192 m²**	192 m²
Keilufell 37	**0 m²**	**AD**	H1, H2, H3	**154 m²**	154 m²
Keilufell 39	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 4	**718 m²**	**K**	H1, H2	**254 m²**	0
Keilufell 41	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 43	**0 m²**	**O**	H1, H2	**189 m²**	189 m²
Keilufell 45	**0 m²**	**O**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 47	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 49	**0 m²**	**AD**	H1, H2, H3	**173 m²**	173 m²
Keilufell 5	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	176 m²
Keilufell 6	**872 m²**	**K**	H1, H2	**254 m²**	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 7	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**178 m²**	**178 m²**
Keilufell 8	**828 m²**	**K**	H1, H2	**254 m²**	**0**
Keilufell 9	**0 m²**	**AA**	H1, H2	**176 m²**	**176 m²**

AA

Einbýlishús við Keilufell.

Útbyggingarmöguleikar við austurhlið er ekki heimiluð.

Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum eru tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3m út frá húshlið. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1.5m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4.8m og lengd að hámarki 2,1m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2m út fyrir útbyggingu. Leyfður er einn kvistur á þakflöt.*

Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu eru tvennskonar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla.*

– eða

- *þak viðbyggingar skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1.5m yfir gólfhæð húss.*

– Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingar. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt, skal útbygging vera að lágmarki 0,3m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*

Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu eru tvenns konar:

- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*

– Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.

– Staðsetning bílgeymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.

– Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.

- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*

– Ef ætlun er á að samtengja bílageymslu og aðalhús um anddyri, skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílgeymslu er heimilt að samtengja bílgeymslu og anddyri með einhalla þaki.

Annað

Minniháttar útlitsbreytingar

– Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

– Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

– Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25cm frá húshlið og að klæða þakkant á langhliðum, með samsskonar borðaklæðningu og á galvindskeiðum.

- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

- Veggir, við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt stakstæðri bílageymslu.

AD

Einbýlishús við Keilufell.

Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum eru þrenns konar:

- Hámarks stækkun miðast við 4m út frá núverandi gafli. Að auki takmarkast hún á þessari lóð af línu sem dregin er 5m frá aðliggjandi lóðarmörkum, samsíða þeim.

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1.5m yfir gólfhæð húss.*

- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*

- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.

Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum eru tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3m út frá húshlið.Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1.5m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4.8m og lengd að hámarki 2,1m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*

Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingum eru tvennskonar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

- eða

- *þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5m yfir gólfhæð húss.*

- Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingar. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt, skal útbygging vera að lágmarki 0,3m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*

Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Bílageymslur mega vera allt að 7m að breidd og 9m lengd.Þak hennar skal vera lágreist mænisþak, hámarkshæð þess má vera 4,5m og vegghæð sambærileg eldri bílageymslu.*

- Á þessum lóðum er bílageymsla stakstæð og ekki er heimilt að samtengja hana aðalhúsi.

- Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt

af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.

- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*

Annað

Minniháttar útlitsbreytingar

– Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

– Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

– Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

– Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með samsskonar borðaklæðningu og á galvindskeiðum.

– Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins. Veggir, við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

LÓÐAMÖRK

– Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt stakstæðri bílageymslu.

K Einbýlishús við Keilufell.

HÚSAGERÐIR

Einnar hæðar einbýlishús með risi og Kjallara

– Einbýlishús á einni hæð með kjallara og risi ásamt bílageymslu.

LÓÐAMÖRK

– Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

– Veggir, við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

SVALIR OG SVALALOKANIR

– Svalir eru heimilaðar á allri austurhlið hússins.

O Keilufell einbýlishús

Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum eru þrenns konar:

– Hámarks stækkun miðast við 4m út frá núverandi gafli.

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1.5m yfir gólfhæð húss.*

- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*

– Blöndun þessara möguleika er heimiluð.

Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum eru tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3m út frá húshlið.Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1.5m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4.8m og lengd að hámarki 2,1m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*

Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu eru tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

– eða

- *þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5m yfir gólfhæð húss.*

– Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingar. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt, skal útbygging vera að lágmarki 0,3m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflötmeð sömu skilmálum og á suðurhlið.*

Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu eru tvenns konar.

- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*

– Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.

– Staðsetning bílgeymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.

– Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.

- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*

– Ef ætlun er á að samtengja bílgeymslu og aðalhús um anddyri, skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílgeymslu er heimilt að samtengja bílgeymslu og anddyri með einhalla þaki.

Annað

Minniháttar útlitsbreytingar

– Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

– Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

– Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

– Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með samsskonar borðaklæðningu og á galvindskeiðum.

– Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.

LÓÐAMÖRK

– Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

– Veggir, við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

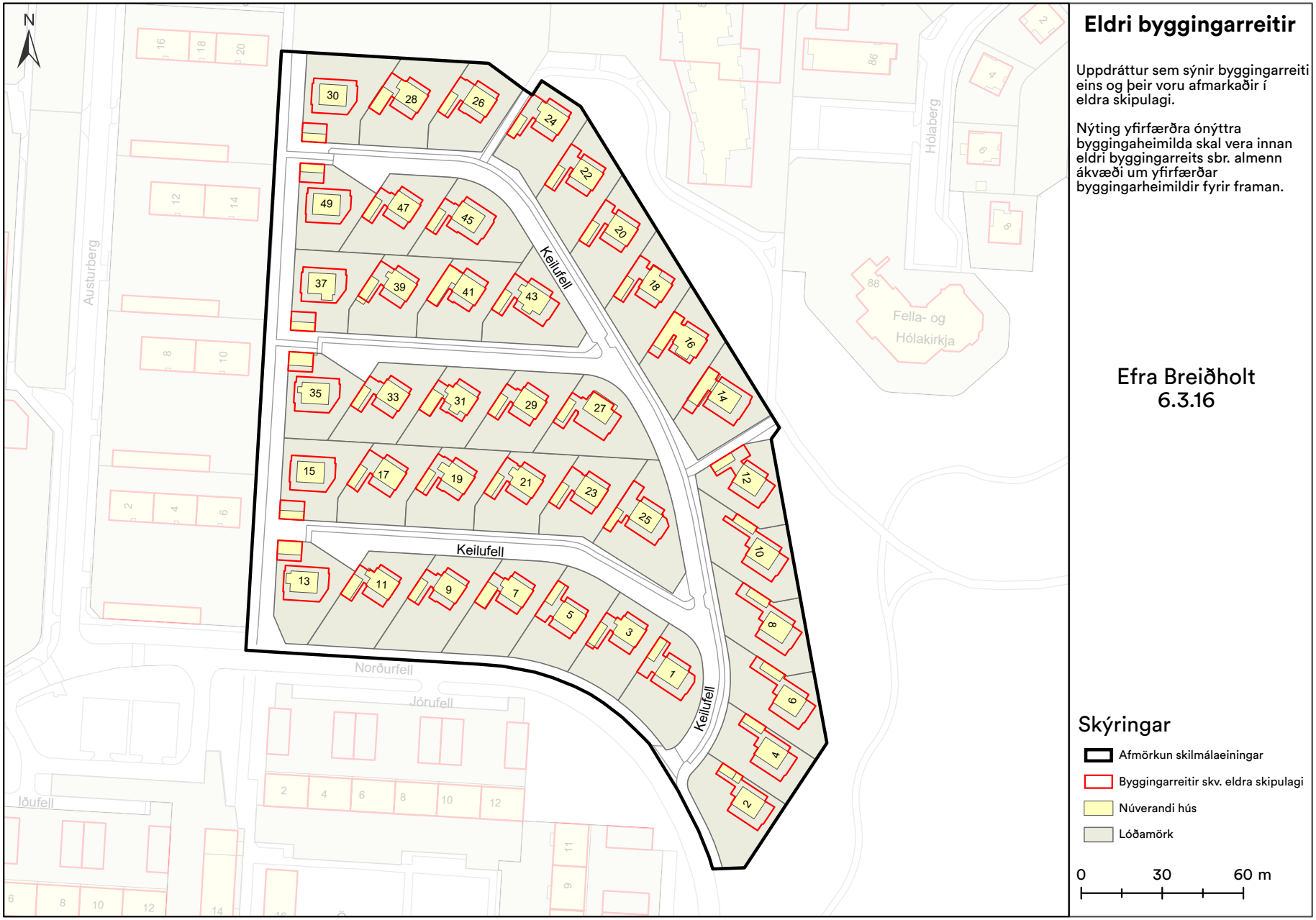
HÚSAGERÐIR

– Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt bílageymslu.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.16

H1	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	7. feb 1990
H2	Keilufell, Skipulagsuppdráttur	30. jún 2003

H3	Keilufell, Bílageymslur og útbyggingarmöguleikar	28. jún 2004
H4	Gerðuberg3-5-Hólaberg84 og Keilufell 26-28-30, Skipulag	16. des 2008


N
Keilufell
Keilufell
Keilufell
Norðurfell
Jórufell
Iðufell
Austurberg
Hólaberg
Fella- og Hólakirkja
30
28
26
24
22
20
18
16
14
49
47
45
37
39
41
43
35
33
31
29
27
15
17
19
21
23
25
13
11
9
7
5
3
1
12
10
8
6
4
2
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
6.3.16
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
30
60 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.

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.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar og viðhald bygginga.

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.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Varðveislugildi húsa innan einingarinnar er því talið mjög 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.

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.

– 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

- Gerð er tillaga um hverfisverndun skilmálaeiningarinnar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Öll hús innan skilmálaeiningarinnar eru sænsk timburhús úr einingum á einni hæð með háu risi sem reist voru til þess að bregðast við sérstökum húsnæðisvanda sem upp kom vegna eldgoss í Vestmannaeyjum árið 1973. Húsin eru öll sömu gerðar en hefur verið breytt á mismunandi hátt í tímans rás.
- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.
- 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

- 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
Keilufell 1	0	3	3
Keilufell 10	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 11	0	3	3
Keilufell 12	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 13	0	3	3
Keilufell 14	0	3	3
Keilufell 15	0	3	3
Keilufell 16	0	3	3
Keilufell 17	0	3	3
Keilufell 18	0	3	3
Keilufell 19	0	3	3
Keilufell 2	0	3	3
Keilufell 20	0	3	3
Keilufell 21	0	3	3
Keilufell 22	0	3	3
Keilufell 23	0	3	3
Keilufell 24	0	3	3
Keilufell 25	0	3	3
Keilufell 26	0	3	3
Keilufell 27	0	3	3
Keilufell 28	0	3	3
Keilufell 29	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 3	0	3	3
Keilufell 30	0	3	3
Keilufell 31	0	3	3
Keilufell 33	0	3	3
Keilufell 35	0	3	3
Keilufell 37	0	3	3
Keilufell 39	0	3	3
Keilufell 4	0	3	3
Keilufell 41	0	3	3
Keilufell 43	0	3	3
Keilufell 45	0	3	3
Keilufell 47	0	3	3
Keilufell 49	0	3	3
Keilufell 5	0	3	3
Keilufell 6	0	3	3
Keilufell 7	0	3	3
Keilufell 8	0	3	3
Keilufell 9	0	3	3

- 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

6.3.17

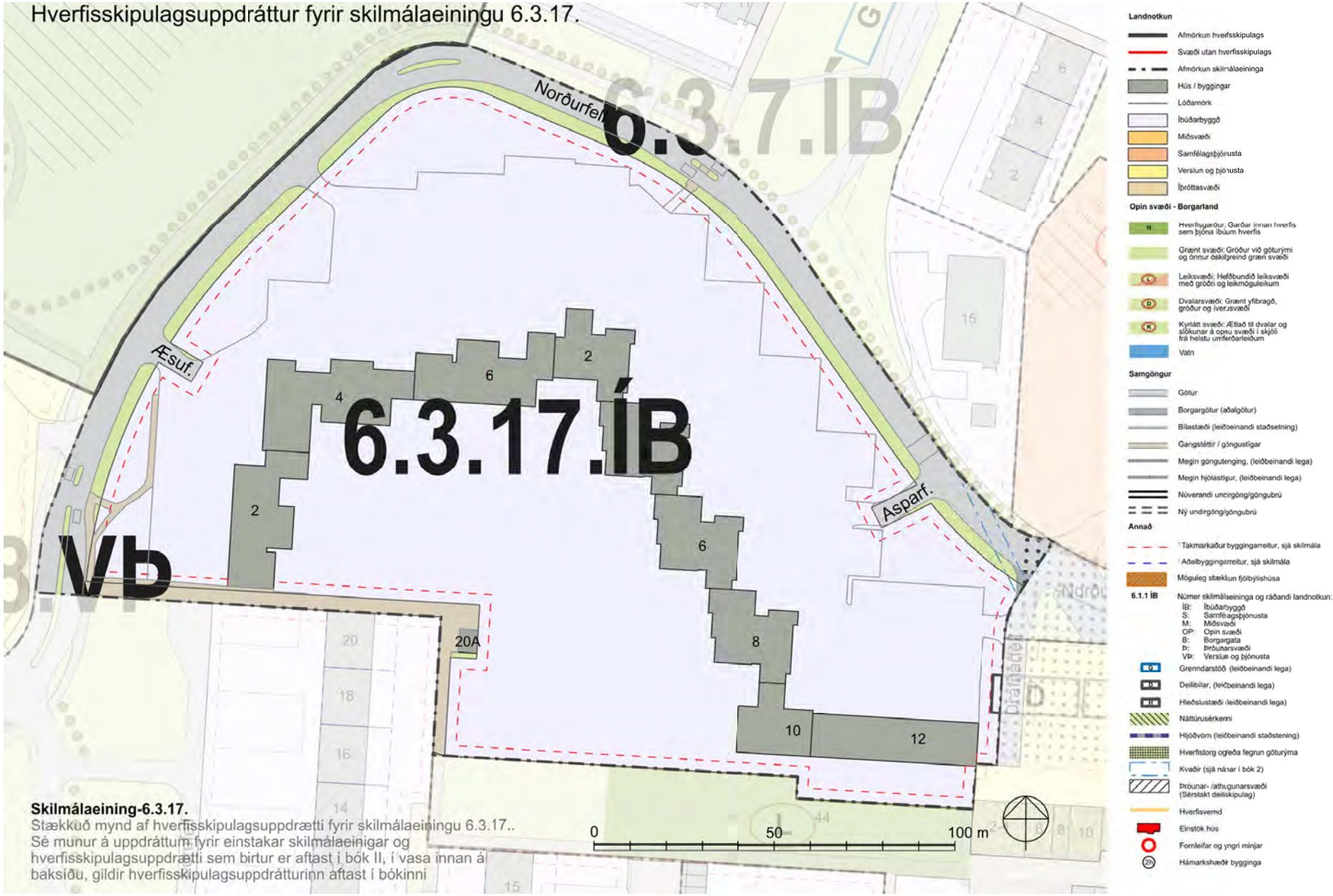
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.17 Aspar- og Æsufell

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	54
Helstu áherslur	54
Deiliskipulag fellt úr gildi	66





Skilmálaeining-6.3.17.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.17..
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 6.3.17 er íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar fyrir utan leikskóla sem starfræktur er í Asparfelli 10 á jarðhæð. Skilmálaeiningin afmarkast af Drafnarfelli til austurs, Norðurfelli til norðurs og vesturs og Þóru- og Yrsufelli til suðurs. Í skilmálaeiningunni eru einungis há hús 8–9 hæðir, öll sambyggð á einni lóð með aðkomu frá Norðurfelli um Aspar- og Æsufell inn á stór samfelld bílastæði norðan við húsin. Þessi byggð er afar áberandi efst í Breiðholtinu og mótar ásamt háum húsum í Hólunum mjög ásýnd og ímynd hverfisins. Skilmálaeiningin er 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.*
- *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.

Asparfell 10

– Á jarðhæð hússins er heimilt að starfrækja leikskóla.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

– Fjölbýlishús 8–9 hæðir. Atvinnuhúsnæði á hluta jarðhæða.

– Við Þórufell 20A er dreifistöð Veitna ohf. (27 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

– Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

– Heimilt er að útbúa nýjar íbúðirá jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.

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

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, 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
Asparfell 10	2479 m²	H	H1	2479 m²	0 m²
Asparfell 12	4274 m²	H	H1	4274 m²	0 m²
Asparfell 2	2927 m²	H	H1	2927 m²	0 m²
Asparfell 4	3724 m²	H	H1	3724 m²	0 m²
Asparfell 6	3724 m²	H	H1	3724 m²	0 m²
Asparfell 8	3724 m²	H	H1	3724 m²	0 m²
Æsufell 2	4547 m²	H	H1	4547 m²	0 m²
Æsufell 4	5534 m²	H	H1	5534 m²	0 m²
Æsufell 6	4574 m²	H	H1	4574 m²	0 m²

H **Fjölbýlishús við Asparfell og Æsufell.**

Annað

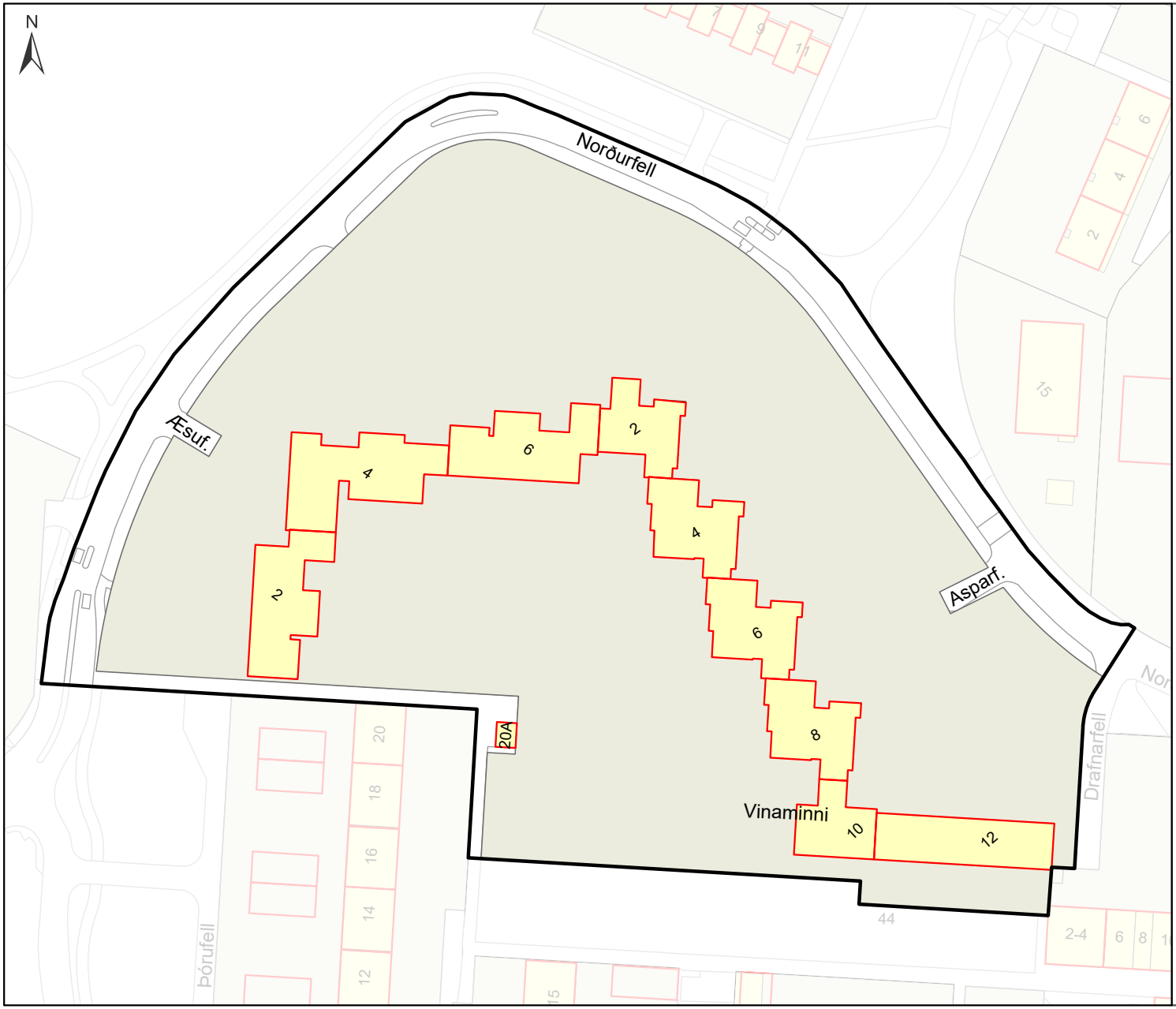
– Á jarðhæð eru heimilaðar íbúðir að hluta og atvinnuhúsnæði að hluta, sjá uppdrætti.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á sjö hæðum.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.17

H1 Breiðholt - Suður, Heildarskipulag 9. mar 1990



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 6.3.17

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 25 50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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 **Hólaberg 58-64**	878	533	0.61	80	12	0.71	625

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 við Þórufell 20A.

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.

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 úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- 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.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Þórufell 20A.

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
Asparfell 2-12, 6B, Æsufell 2-6	**0**	**402**	**402**

- 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.

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

6.3.18

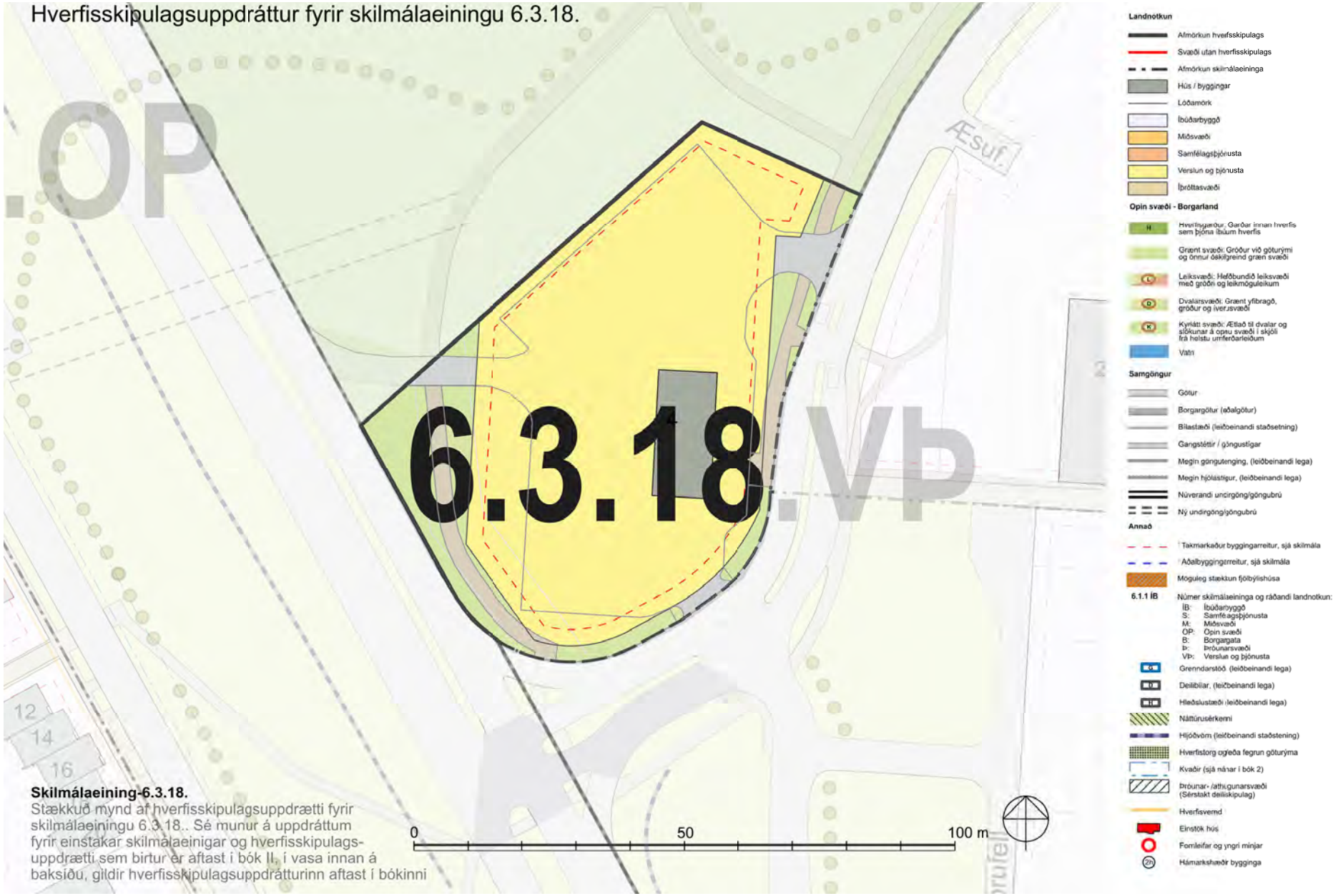
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.18 Suðurfell 4 - bensínstöð

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu 72
Helstu áherslur 72
Deiliskipulag fellt úr gildi 72





Skilmálaeining 6.3.18.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.18.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulags-uppdrætti 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 6.3.18 er skilgreind sem verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin nær yfir atvinnusvæði við rætur holtsins milli Efra- og Neðra-Breiðholts vestast í hverfinu milli Suðurfells og Breiðholtsbrautar. Innan einingarinnar er ein atvinnulóð. Aðkoma að einingunni er um Suðurfell.

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.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *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 verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar 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 geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

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

Suðurfell 4

– Bensínstöð, verslun og þjónusta.

2. Húsagerðir

– Einnar hæðar bensínstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.

3. Verslun og þjónusta

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

Sjá leiðbeiningar

↗ **Hverfiskjarnar**

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
Suðurfell 4	**310 m²**	**AB**	H1	**310 m²**	**0 m²**

AB **Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála**

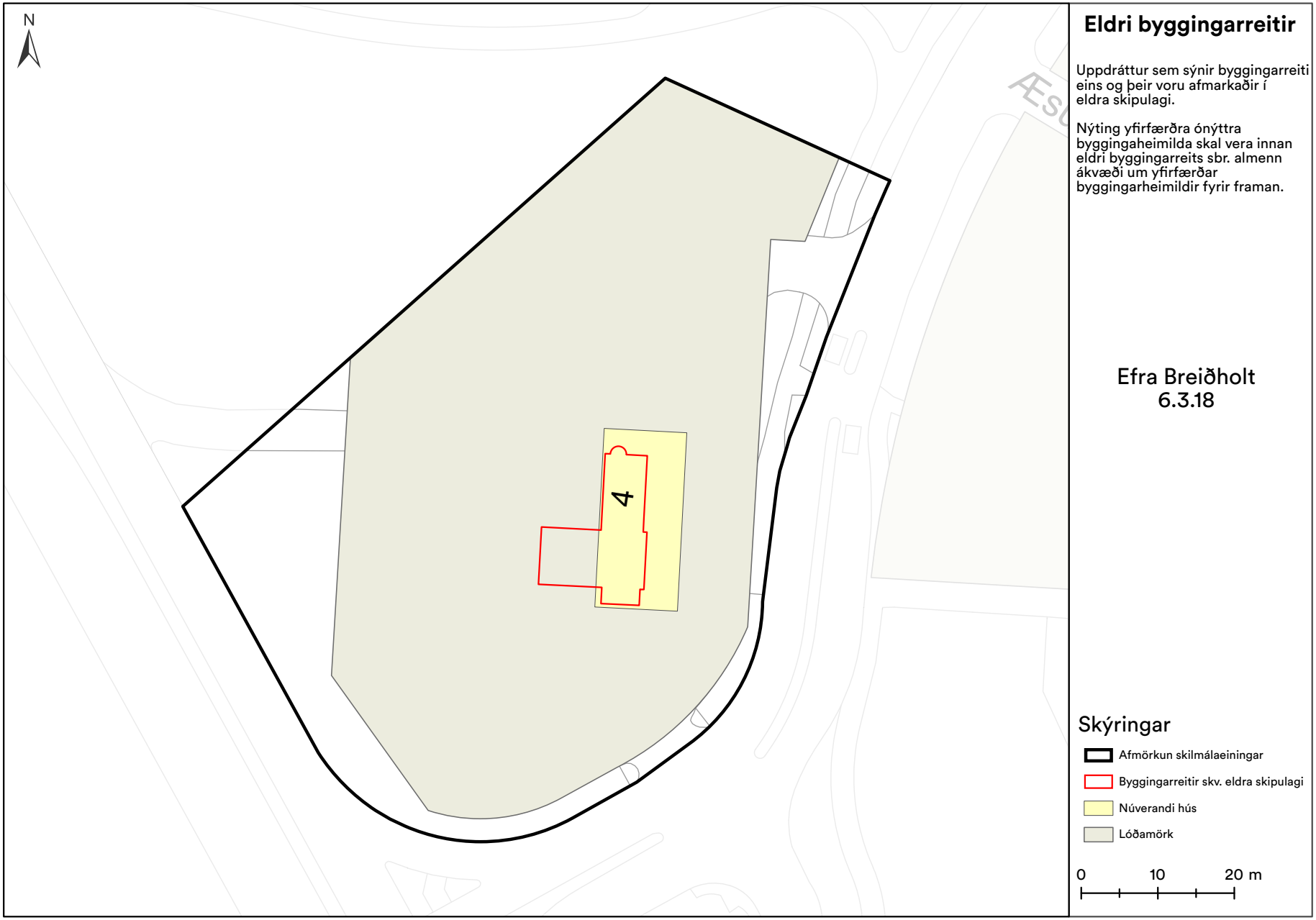
Suðurfell 4

HÚSAGERÐIR

– Bensínstöð á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.18

H1	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	9. mar 1990


N
4
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
6.3.18
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir 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

- 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 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.

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.

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.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

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

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

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um 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

- 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
Suðurfell 4	**0**	**14**	**14**

- 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 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

6.3.19

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.19 Þóru-, Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- Rjúpu-, Nönnu-, Móðru- og Kötlufell - fjölbýlishús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	88
Helstu áherslur	88
Deiliskipulag fellt úr gildi	104





Skilmálaeining-6.3.19.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.19.
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 6.3.19 er íbúðabyggð og verslun og þjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði suðvestast í hverfinu sem afmarkast af Breiðholtsbraut til suðvesturs, Norðurfelli til norðvesturs, lóðamörkum Æsu- og Asparfells til norðurs og Yrsufelli til austurs. Hins vegar svæði austan við hið fyrra sem afmarkast af Suðurfelli í austri og norðri, Völvu- og Eddufelli í vestri og raðhúsalóðum við Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell í suðri. Í skilmálaeiningunni eru fjögurra hæða sambyggð fjölbýlishús, öll að mestu byggð eftir sömu teikningu. Aðkoma er frá Norður- og Suðurfelli. Skilmálaeiningin er 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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað er að byggja tvær hæðir ofan á verslunarhúsnæði við Iðufell 14.*
- *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

- Fjölbýlishús á fjórum hæðum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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.

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
Yrsufell 1	829 m²	I	H1	829 m²	0 m²
Yrsufell 1	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 11	822 m²	I	H1	822 m²	0 m²
Yrsufell 11	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 13	822 m²	I	H1	822 m²	0 m²
Yrsufell 13	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 15	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 15	829 m²	I	H1	829 m²	0 m²
Yrsufell 3	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 3	829 m²	I	H1	829 m²	0 m²
Yrsufell 5	829 m²	I	H1	829 m²	0 m²
Yrsufell 5	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 7	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 7	822 m²	I	H1	822 m²	0 m²
Yrsufell 9	136 m²	I	H1	0 m²	0
Yrsufell 9	822 m²	I	H1	822 m²	0 m²
Þórufell 10	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 10	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 12	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 12	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 14	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 14	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 16	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 16	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 18	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 18	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 2	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 2	855 m²	I	H1	855 m²	0 m²
Þórufell 20	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 20	855 m²	I	H1	855 m²	0 m²
Þórufell 4	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 4	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 6	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 6	136 m²	I	H1	0 m²	0
Þórufell 8	848 m²	I	H1	848 m²	0 m²
Þórufell 8	136 m²	I	H1	0 m²	0

Fjölbýlishús við Þórufell, Yrsufell, Fannarfell, Gyðufell, Iðufell, Jórufell,Völvufell, Unufell, Torfufell, Rjúpufell, Móðrufell, Nönnufell og Kötlufell.

- Heimilaðar 1-2 íbúðir á jarðhæð og takmarkast stærð þeirra af geymslum og sameign.
- Gaflar skulu vera heilir, þó er heimilt að setja allt að 0,25m² loftræstinga-glugga, samrýmist það byggingarsamþykkt.
- Þórufell 2-20, Yrsufell 1-15, Torfufell 21-35
- Byggja má röð með sex bílageymslum utan við hvert stigahús.
- Völvufell 44-50, Unufell 21-35, Torfufell 44-50, Rjúpufell 21-35 og 42-48, Jórufell 2-12.
- Byggja má röð með sex bílageymslum utan við hvert stigahús.
- Heimilt er að byggja sjö-skúra lengju, að lengd 20m, ef eigandi jarðhæðar íbúðar óskar þess sérstaklega, enda skoðast sú ósk jafnframt sem yfirlýsing um að ekki sé gerð athugasemd við það að bílskúrsgafl færist að húsinu um 2,8m frá fyrra tilfelli.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur og hálfri hæð.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir mega standa 1.5m úr fyrir byggingarlínu. Lengd svala er ekki tak-mörkuð, ef þær eru einungis á annari hlið húss.
- Ef svalir eru á báðum hliðum húss skulu þær á annari hliðinni ekki vera meira en 40% af lengd hússins.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

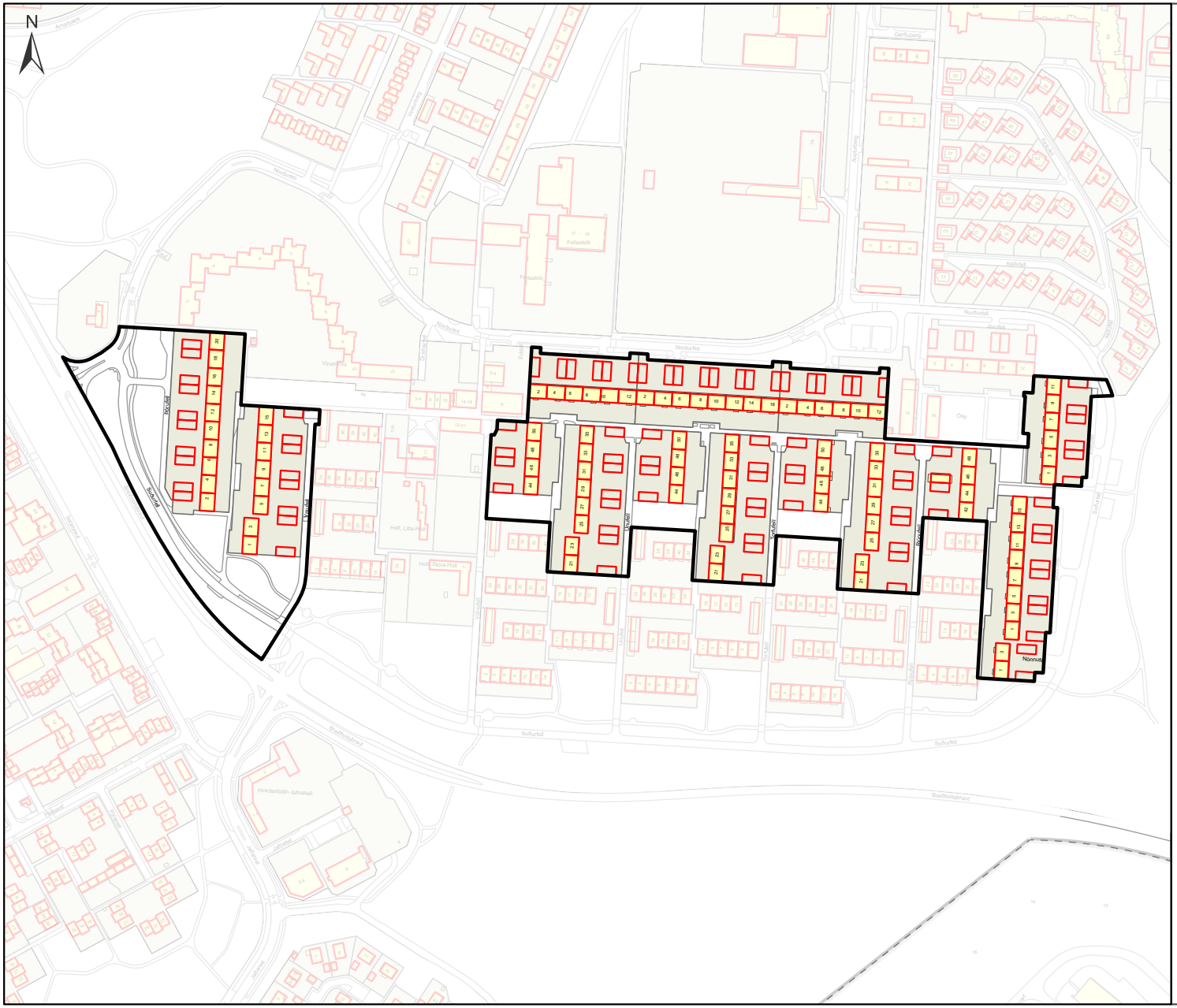
- Íbúðum á neðstu hæð er ætlaður einkaafnotaréttur af reit, utan við stofu-gluggann, sbr. mæliblað.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform skal vera risþak.
- Það skal að jafnaði ekki fara út fyrir byggingarlínu, nema ef gerð þaks gerir kröfu til þess að standa út fyrir, þá má leyfa allt að 50cm brún á langhliðum húss og 10cm á göflum.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.19

H1	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	9. mar 1990



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
6.3.19

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 90 180 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.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

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 Fannarfell 8				370	56		
A Fannarfell 6				370	56		
A Fannarfell 2				367	56		
A Fannarfell 4				370	56		
A Fannarfell 12				370	56		
A Fannarfell 10				370	56		
Fannarfell 2-12	**5509**	**6210**	**1.13**	**2217**	**333**	**1.59**	**8760**
A Gyðufell 12				369	56		
A Gyðufell 10				369	56		
A Gyðufell 6				369	56		
A Gyðufell 4				369	56		
A Gyðufell 2				369	56		
A Gyðufell 16				370	56		
A Gyðufell 14				369	56		
A Gyðufell 8				369	56		
Gyðufell 2-16	**7351**	**8625**	**1.17**	**2953**	**443**	**1.64**	**12021**
A Iðufell 6				369	56		
A Iðufell 2				369	56		
A Iðufell 12				371	56		
A Iðufell 10				369	56		
A Iðufell 8				369	56		
A Iðufell 4				369	56		
Iðufell 2-12	**5509**	**6366**	**1.16**	**2216**	**332**	**1.62**	**8914**
A Kötlufell 7				369	56		
A Kötlufell 5				374	57		
A Kötlufell 3				368	56		
A Kötlufell 1				372	56		
A Kötlufell 11				366	55		
A Kötlufell 9				369	56		
Kötlufell 1-11	**5269**	**6083**	**1.15**	**2218**	**333**	**1.64**	**8634**
A Möðrufell 9				369	56		
A Möðrufell 15				361	55		
A Möðrufell 1				372	56		
A Nönnufell 1				377	57		
A Nönnufell 3				365	55		
A Möðrufell 5				374	57		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Móðrufell 7				369	56		
A Móðrufell 13				371	56		
A Móðrufell 3				368	56		
A Móðrufell 11				371	56		
Móðrufell 1-15, Nönnufell 1-3	**9164**	**10246**	**1.12**	**3697**	**555**	**1.58**	**14498**
A Rjúpufell 35				353	53		
A Rjúpufell 31				351	53		
A Rjúpufell 33				352	53		
A Rjúpufell 27				351	53		
A Rjúpufell 21				353	53		
A Rjúpufell 23				353	53		
A Rjúpufell 25				353	53		
A Rjúpufell 29				352	53		
Rjúpufell 21-35	**7907**	**8180**	**1.03**	**2818**	**423**	**1.44**	**11421**
A Rjúpufell 46				351	53		
A Rjúpufell 48				353	53		
A Rjúpufell 44				353	53		
A Rjúpufell 42				352	53		
Rjúpufell 42-48	**3819**	**4021**	**1.05**	**1409**	**211**	**1.48**	**5641**
A Torfufell 25				363	55		
A Torfufell 29				361	55		
A Torfufell 31				363	55		
A Torfufell 33				363	55		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Torfufell 35				363	55		
A Torfufell 21				365	55		
A Torfufell 23				363	55		
A Torfufell 27				362	55		
Torfufell 21-35	**7907**	**7744**	**0.98**	**2903**	**435**	**1.4**	**11082**
A Torfufell 44				363	55		
A Torfufell 50				362	55		
A Torfufell 48				361	55		
A Torfufell 46				360	54		
Torfufell 44-50	**3819**	**3776**	**0.99**	**1446**	**217**	**1.42**	**5439**
A Unufell 21				353	53		
A Unufell 25				354	54		
A Unufell 27				352	53		
A Unufell 29				352	53		
A Unufell 33				352	53		
A Unufell 35				350	53		
A Unufell 23				352	53		
A Unufell 31				352	53		
Unufell 21-35	**7907**	**7532**	**0.95**	**2817**	**423**	**1.36**	**10772**
A Unufell 48				349	53		
A Unufell 44				354	54		
A Unufell 46				352	53		
A Unufell 50				353	53		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Unufell 44-50	**3819**	**3776**	**0.99**	**1408**	**211**	**1.41**	**5395**
A Völvufell 46				352	53		
A Völvufell 44				352	53		
A Völvufell 50				353	53		
A Völvufell 48				351	53		
Völvufell 44-50	**3819**	**4098**	**1.07**	**1408**	**211**	**1.5**	**5717**
A Yrsufell 9				359	54		
A Yrsufell 11				360	54		
A Yrsufell 13				357	54		
A Yrsufell 15				361	55		
A Yrsufell 1				360	54		
A Yrsufell 3				361	55		
A Yrsufell 5				361	55		
A Yrsufell 7				359	54		
Yrsufell 1-15	**8082**	**7692**	**0.95**	**2878**	**432**	**1.36**	**11002**
A Þórufell 8				360	54		
A Þórufell 12				360	54		
A Þórufell 14				361	55		
A Þórufell 16				360	54		
A Þórufell 10				358	54		
A Þórufell 18				358	54		
A Þórufell 20				355	54		
A Þórufell 2				360	54		
A Þórufell 4				360	54		
A Þórufell 6				361	55		
Þórufell 2-20	**9552**	**9854**	**1.03**	**3593**	**539**	**1.46**	**13986**

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 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.

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.

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

- 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.

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.

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.

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
Yrsufell 1-15	0	87	87

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Þórufell 2-20	0	108	108

- 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.

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

6.3.20

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.20 Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	411
Helstu áherslur	411
Deiliskipulag fellt úr gildi	424





Skilmálaeining-6.3.20.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.20..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasanum á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.20 er íbúðabyggð og opin svæði. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði sem klofin eru í sundur af byggð sem stendur við vestanvert Völvufell (skilmálaeining 6.3.29). Vestari hluti einingarinnar er talsvert minni en sá austari og afmarkast af Yrsufelli til vesturs, göngustíg við Asparfell til norðurs, Völvufelli 7–11 til austurs og opnu svæði til suðurs. Austara svæðið afmarkast af Völvufelli til vesturs, fjölbýlishúsalóðum til norðurs, göngustíg milli Rjúpu- og Möðrufells til austurs og opnu svæði til suðurs. Í skilmálaeiningunni eru 26 raðhúsalengjur á 13 lóðum. Aðkoma að einingunni er frá Suðurfelli. Húsin eru öll á einni hæð og sums staðar kjallari. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- *Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.*

– 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 einni hæð og sums staðar kjallari.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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
Yrsufell 10	* 144 m²	J	H1	157 m²	13 m²
Yrsufell 12	* 144 m²	J	H1	141 m²	0
Yrsufell 14	* 144 m²	J	H1	158 m²	14 m²
Yrsufell 16	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 18	* 144 m²	J	H1	132 m²	0
Yrsufell 2	* 144 m²	J	H1	158 m²	14 m²
Yrsufell 2-22	238 m²	J	H1	238 m²	0 m²
Yrsufell 20	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 22	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 24	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 24-42	231 m²	J	H1	231 m²	0 m²
Yrsufell 26	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 28	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 30	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 32	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 34	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Yrsufell 36	* 144 m²	J	H1	131 m²	0
Yrsufell 38	144 m²	J	H1	131 m²	0
Yrsufell 4	* 144 m²	J	H1	141 m²	0
Yrsufell 40	* 144 m²	J	H1	129 m²	0
Yrsufell 42	* 144 m²	J	H1	131 m²	0
Yrsufell 6	* 144 m²	J	H1	157 m²	13 m²
Yrsufell 8	* 144 m²	J	H1	141 m²	0

J

Raðhús við Yrsufell, Völvufell, Unufell, Torfufell og Rjúpufell.

- Hámarksstærð byggingareitar raðhúsa 9×16m.
- Vegghæð og rennuhæð skal vera mest 3.0m yfir gólfi.

Annað

- Heimilt er að byggja geymslur (hjalla), norðan við íbúðarhúsin, samkvæmt samþ. uppdráttum.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu í stakstæðri lengju.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla til beggja hliða og hafa þakhallann 1:7.
- Þök geymslna og skýla skulu vera einhalla.
- Þakhæð geymsla við gangstíg skal vera mest 2.1m yfir gangstíg.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.20

H1	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	9. mar 1990



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
6.3.20

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

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 Rjúpufell 1-19	4644	* 1671 m²	0.36	200	30	0.41	1901
T Rjúpufell 2-20	4561	* 1657 m²	0.36	200	30	0.41	1887
T Rjúpufell 22-40	4561	* 1671 m²	0.37	200	30	0.42	1901
T Torfufell 1-19	4644	* 1677 m²	0.36	200	30	0.41	1907
T Torfufell 2-22	4851	* 1815 m²	0.37	220	33	0.43	2068
T Torfufell 24-42	4599	* 1695 m²	0.37	200	30	0.42	1925
T Unufell 1-19	4644	* 1677 m²	0.36	200	30	0.41	1907
T Unufell 2-22	4851	* 1821 m²	0.38	220	33	0.43	2074
T Unufell 24-42	4599	* 1662 m²	0.36	200	30	0.41	1892
T Völvufell 2-22	4851	* 1819 m²	0.37	220	33	0.43	2072
T Völvufell 24-42	4599	* 1675 m²	0.36	200	30	0.41	1905
T Yrsufell 2-22	5033	* 1822 m²	0.36	220	33	0.41	2075
T Yrsufell 24-42	4672	* 1671 m²	0.36	200	30	0.41	1901

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

- Ekki heimilað.

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

- 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.

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.

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
Yrsufell 2-22	**0**	**16**	**16**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Yrsufell 24-42	**0**	**15**	**15**

- 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.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.

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

6.2.21

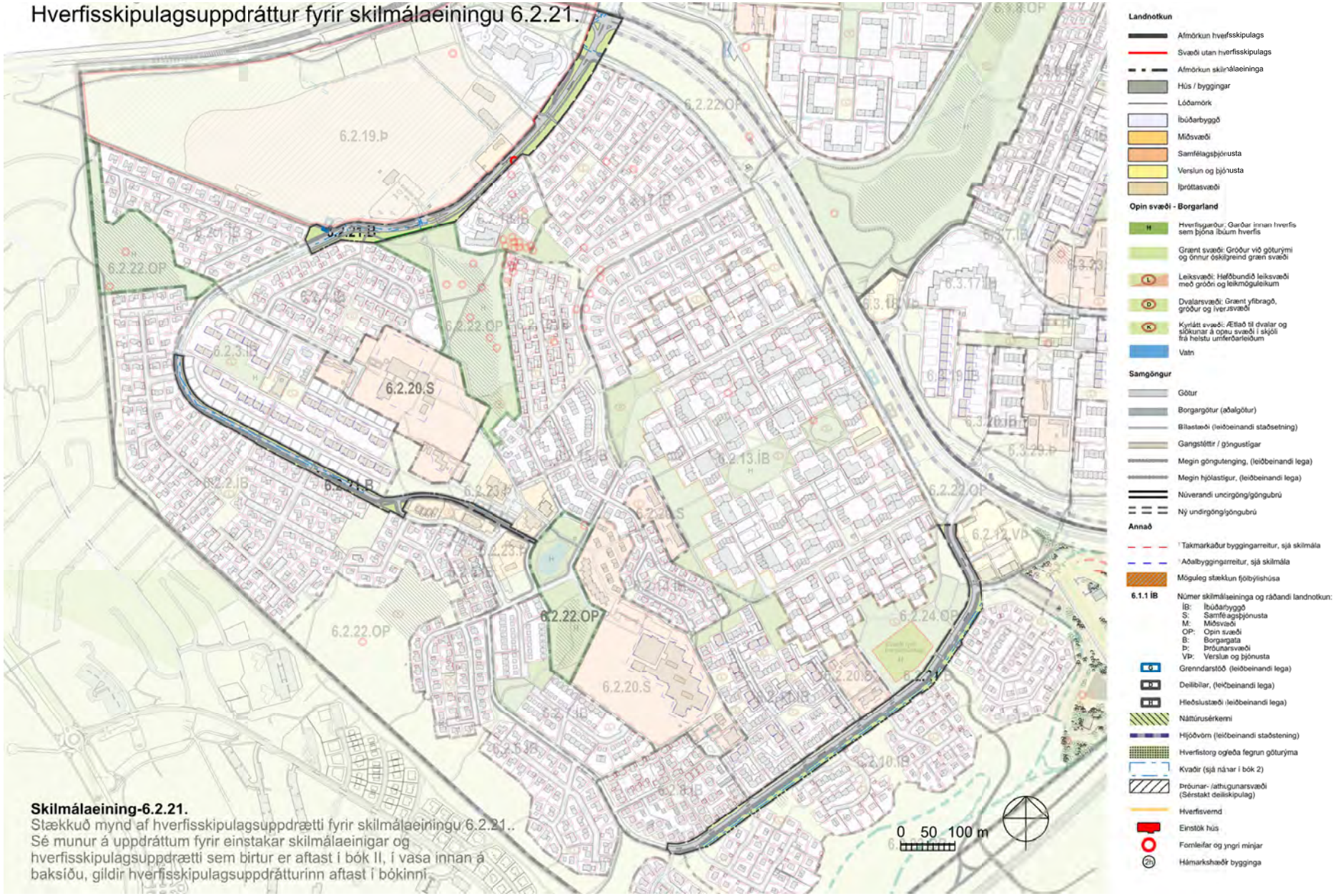
Breiðholt
Seljahverfi

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

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	134
Helstu áherslur	134
Deiliskipulag fellt úr gildi	139





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

6.3.22

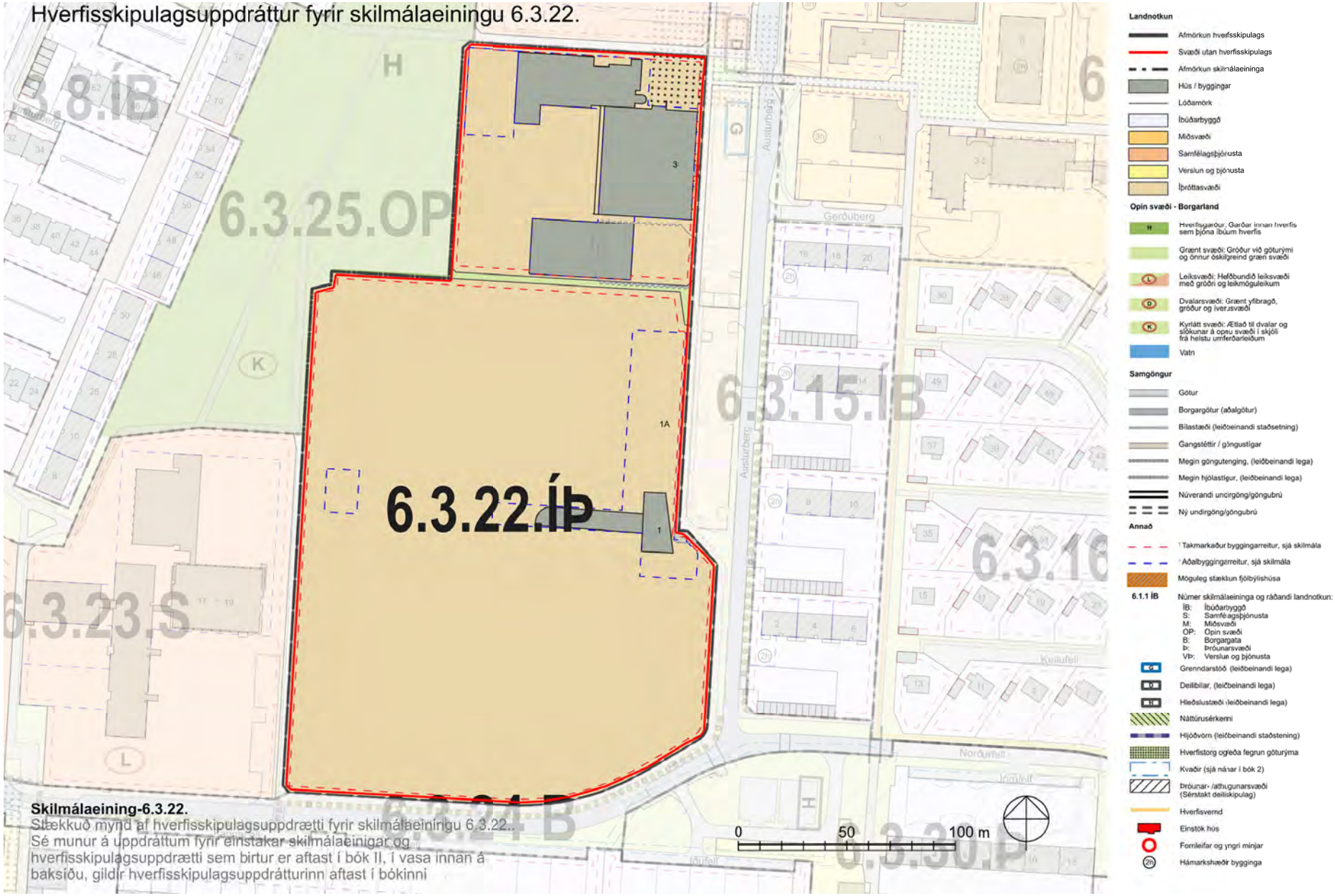
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.22 Íþróttasvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	144
Helstu áherslur	144
Deiliskipulag fellt úr gildi	159





Skilmálaeining-6.3.22.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.22..
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

– Skilmálaeiningin 6.3.22 nær til íþróttasvæðis Leiknis og sundlaugar Breiðholts við Austurberg. Öll starfsemi Leiknis er á svæðinu. Aðkoma bílaumferðar að skilmálaeiningunni er um Austurberg en einnig er hægt að ganga og hjóla að svæðinu úr nokkrum áttum. Á svæðinu eru í dag þrír keppnis- og æfingavellir, íþróttahús og félagsaðstaða og stúka ásamt Breiðholtslaug sem er rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Íþróttasvæðið er staðsett miðsvæðis í Efra-Breiðholti,í göngufæri við flesta íbúa hverfisins. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins sem sundstaðar í gildandi aðalskipulagi.

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.*
- *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 íþróttasvæði og opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Við Austurberg 1 er íþróttasvæði Leiknis og við Austurberg 3 er sundlaug og líkamsræktarstöð. Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun, m.a. aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaga.Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

2. Húsagerðir

– Íþróttamannvirki á einni til tveimur hæðum. Við Austurberg 3 eru Breiðholtslaug, íþróttahúsið Austurbergi og líkamsræktarstöð. Við Austurberg 1 er félags- og búningsaðstaða knattspyrnufélagsins Leiknis.

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.

– Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir hverfið. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

– Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni 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
Rjúpufell 1	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 1-19	231 m²	J	H1	231 m²	0 m²
Rjúpufell 10	* 144 m²	J	H1, H2	136 m²	0
Rjúpufell 11	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 12	* 144 m²	J	H1, H2	137 m²	0
Rjúpufell 13	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 14	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Rjúpufell 15	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 16	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Rjúpufell 17	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 18	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Rjúpufell 19	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 2	* 144 m²	J	H1, H2	137 m²	0
Rjúpufell 2-20	217 m²	J	H1	217 m²	0 m²
Rjúpufell 20	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Rjúpufell 22	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Rjúpufell 22-40	231 m²	J	H1	231 m²	0 m²
Rjúpufell 24	* 144 m²	J	H1	181 m²	37 m²
Rjúpufell 26	* 144 m²	J	H1	133 m²	0
Rjúpufell 28	* 144 m²	J	H1	133 m²	0
Rjúpufell 3	* 144 m²	J	H1	194 m²	50 m²
Rjúpufell 30	* 144 m²	J	H1	133 m²	0
Rjúpufell 32	* 144 m²	J	H1	133 m²	0
Rjúpufell 34	* 144 m²	J	H1	140 m²	0
Rjúpufell 36	* 144 m²	J	H1	272 m²	128 m²
Rjúpufell 38	* 144 m²	J	H1	129 m²	0
Rjúpufell 4	* 144 m²	J	H1, H2	136 m²	0
Rjúpufell 40	* 144 m²	J	H1	140 m²	0
Rjúpufell 5	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Rjúpufell 6	* 144 m²	J	H1, H2	135 m²	0
Rjúpufell 7	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Rjúpufell 8	* 144 m²	J	H1, H2	136 m²	0
Rjúpufell 9	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Torfufell 1	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Torfufell 1-19	237 m²	J	H1	237 m²	0 m²
Torfufell 10	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Torfufell 11	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Torfufell 12	* 144 m²	J	H1	137 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 13	* 144 m²	J	H1	129 m²	0
Torfufell 14	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Torfufell 15	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Torfufell 16	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Torfufell 17	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Torfufell 18	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Torfufell 19	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Torfufell 2	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Torfufell 2-22	231 m²	J	H1	231 m²	0 m²
Torfufell 20	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Torfufell 22	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Torfufell 24	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Torfufell 24-42	255 m²	J	H1	255 m²	0 m²
Torfufell 26	* 144 m²	J	H1	123 m²	0
Torfufell 28	* 144 m²	J	H1	123 m²	0
Torfufell 3	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Torfufell 30	* 144 m²	J	H1	123 m²	0
Torfufell 32	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Torfufell 34	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Torfufell 36	* 144 m²	J	H1	136 m²	0
Torfufell 38	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Torfufell 4	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Torfufell 40	* 144 m²	J	H1	134 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 42	* 144 m²	J	H1	136 m²	0
Torfufell 5	* 144 m²	J	H1	128 m²	0
Torfufell 6	* 144 m²	J	H1	129 m²	0
Torfufell 7	* 144 m²	J	H1	128 m²	0
Torfufell 8	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Torfufell 9	* 144 m²	J	H1	128 m²	0
Unufell 1	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 1-19	237 m²	J	H1	237 m²	0 m²
Unufell 10	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Unufell 11	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 12	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Unufell 13	* 144 m²	J	H1	251 m²	107 m²
Unufell 14	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 15	* 144 m²	J	H1	312 m²	168 m²
Unufell 16	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Unufell 17	* 144 m²	J	H1	184 m²	40 m²
Unufell 18	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Unufell 19	* 144 m²	J	H1	186 m²	42 m²
Unufell 2	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 2-22	237 m²	J	H1	237 m²	0 m²
Unufell 20	* 144 m²	J	H1	124 m²	0
Unufell 22	* 144 m²	J	H1	125 m²	0
Unufell 24	* 144 m²	J	H1	254 m²	110 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Unufell 24-42	222 m²	J	H1	222 m²	0 m²
Unufell 26	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Unufell 28	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Unufell 3	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 30	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Unufell 32	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Unufell 34	* 144 m²	J	H1	127 m²	0
Unufell 36	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 38	* 144 m²	J	H1	135 m²	0
Unufell 4	* 144 m²	J	H1	168 m²	24 m²
Unufell 40	* 144 m²	J	H1	135 m²	0
Unufell 42	* 144 m²	J	H1	137 m²	0
Unufell 5	* 144 m²	J	H1	202 m²	58 m²
Unufell 6	* 144 m²	J	H1	138 m²	0
Unufell 7	* 144 m²	J	H1	202 m²	58 m²
Unufell 8	* 144 m²	J	H1	139 m²	0
Unufell 9	* 144 m²	J	H1	176 m²	32 m²
Völvufell 10	* 144 m²	J	H1	118 m²	0
Völvufell 12	* 144 m²	J	H1	118 m²	0
Völvufell 14	* 144 m²	J	H1	116 m²	0
Völvufell 16	* 144 m²	J	H1	115 m²	0
Völvufell 18	* 144 m²	J	H1	115 m²	0
Völvufell 2	* 144 m²	J	H1	120 m²	0

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Völvufell 2-22	235 m²	J	H1	235 m²	0 m²
Völvufell 20	* 144 m²	J	H1	115 m²	0
Völvufell 22	* 144 m²	J	H1	115 m²	0
Völvufell 24	* 144 m²	J	H1	179 m²	35 m²
Völvufell 24-42	235 m²	J	H1	235 m²	0 m²
Völvufell 26	* 144 m²	J	H1	133 m²	0
Völvufell 28	* 144 m²	J	H1	141 m²	0
Völvufell 30	* 144 m²	J	H1	143 m²	0
Völvufell 32	* 144 m²	J	H1	143 m²	0
Völvufell 34	* 144 m²	J	H1	130 m²	0
Völvufell 36	* 144 m²	J	H1	127 m²	0
Völvufell 38	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Völvufell 4	* 144 m²	J	H1	118 m²	0
Völvufell 40	* 144 m²	J	H1	126 m²	0
Völvufell 42	* 144 m²	J	H1	134 m²	0
Völvufell 6	* 144 m²	J	H1	118 m²	0
Völvufell 8	* 144 m²	J	H1	118 m²	0

J

Raðhús við Yrsufell, Völvufell, Unufell, Torfufell og Rjúpufell.

- Hámarksstærð byggingareitar raðhúsa 9×16m.
- Vegghæð og rennuhæð skal vera mest 3.0m yfir gólfi.

Annað

- Heimilt er að byggja geymslur (hjalla), norðan við íbúðarhúsin, samkvæmt samþ. uppdráttum.

HÚSAGERÐIR

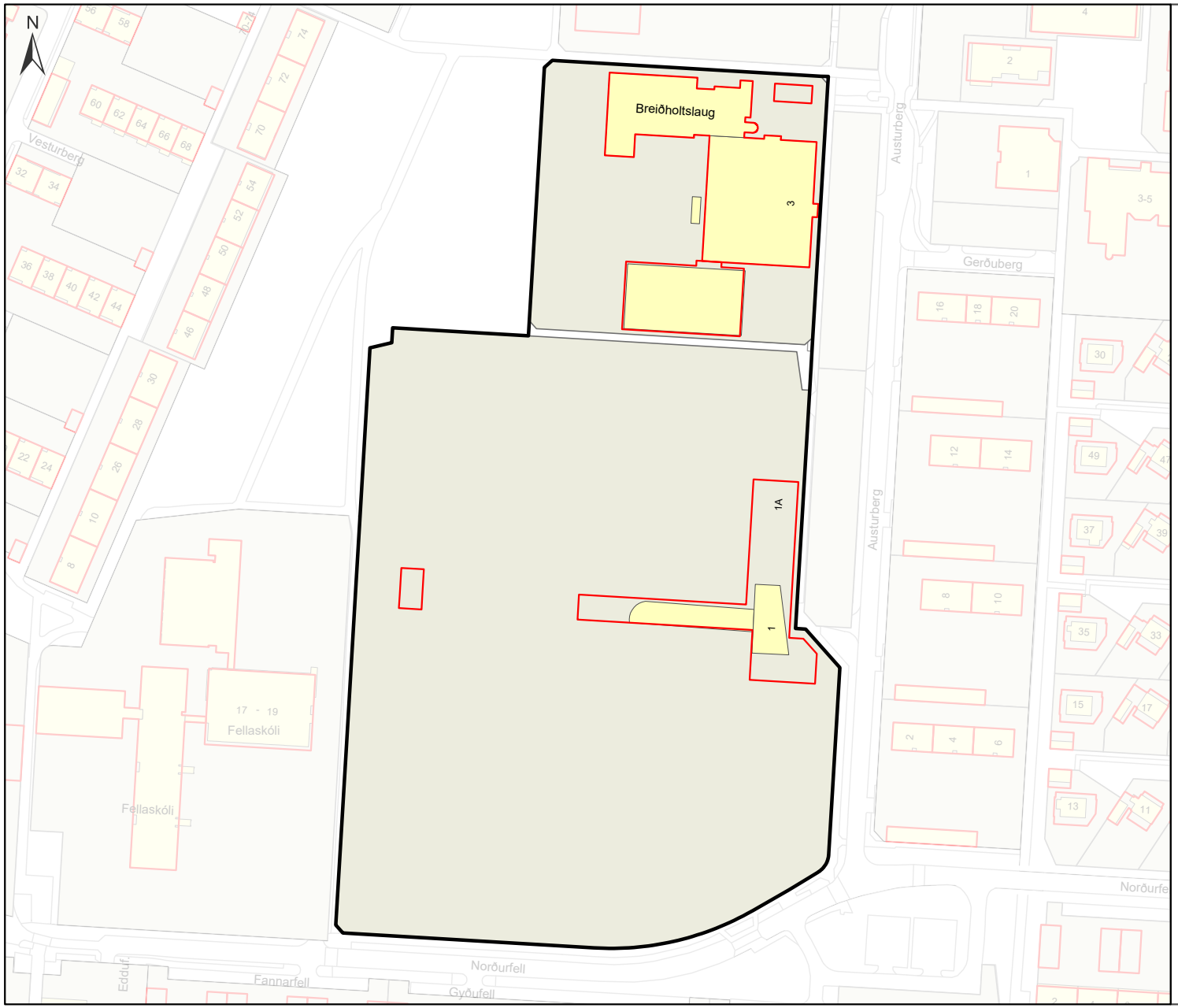
- Raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu í stakstæðri lengju.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla til beggja hliða og hafa þakhallann 1:7.
- Þök geymslna og skýla skulu vera einhalla.
- Þakhæð geymsla við gangstíg skal vera mest 2.1m yfir gangstíg.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.22

H1	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	9. mar 1990
H2	Rjúpufell 2-12, Niðurfelling göngustígs	8. okt 1993



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
6.3.22

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 40 80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

Leiknir - Austurberg 1

- Á lóðinni er húsnæði íþróttafélagsins Leiknis, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Heimilt er að byggja við núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótar-byggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi húsnæði, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi búningsklefa. Ofaná-bygging skal vera léttbyggð. Einnig er heimilt að byggja við samkomusal til suðurs og byggja við til norðurs, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi búningsklefa, sjá hverfis-skipulagsuppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 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 viðbygginga 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.

Íþróttamiðstöðin Austurbergi 3

- Á lóðinni er íþróttamiðstöðin Austurbergi, þ.e. Breiðholtslaug, íþróttahús og líkamsræktarstöð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hana og endurnýja. Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi íþótta-miðstöð.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð og byggðamynstur.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótar-byggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi íþróttamiðstöð viðbyggingu, sbr. hverfis-skipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingu. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Viðbygging má vera á einni hæð auk kjallara, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.22.
- Mesta vegghæð einnar hæðar viðbyggingar er 6 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 heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð viðbygginga skal taka 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 skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika 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 byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

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 Austurberg 1				200	30		
A Austurberg 1				800	120		
Austurberg 1	**43283**	**1535**	**0.04**	**1000**	**150**	**0.06**	**2685**
A Austurberg 3				1840	276		
A Austurberg 3				150	23		
Austurberg 3	**12023**	**6147**	**0.51**	**1990**	**299**	**0.7**	**8436**

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.

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.

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.

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

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

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

Gróður á opnum svæðum

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

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

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

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Hverfistorg

- Hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum. Hanna skal torgið og aðliggjandi borgargötu heildstætt og huga að tengingum við núverandi torg við Gerðuberg/Hraunberg.

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.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

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

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

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

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um 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

- 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
Rjúpufell 1-19	0	15	15
Rjúpufell 2-20	0	15	15
Rjúpufell 22-40	0	15	15
Torfufell 1-19	0	17	17

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Torfufell 2-22	0	18	18
Torfufell 24-42	0	15	15
Unufell 1-19	0	16	16
Unufell 2-22	0	16	16
Unufell 24-42	0	15	15

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Völvufell 2-22	0	16	16
Völvufell 24-42	0	15	15

- 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.
- Bílastæði á lóð Fjölbrautaskólans í Breiðholti (skilmálaeining 6.3.23), sunnan við skólann, eru samnýtt með íþróttamiðstöðinni Austurbergi. Í skilmálum einingar 6.2.23 kemur fram að heimilt sé að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar. Áfram skal gert ráð fyrir að bílastæði séu samnýtt með íþróttamiðstöðinni.

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

6.3.23

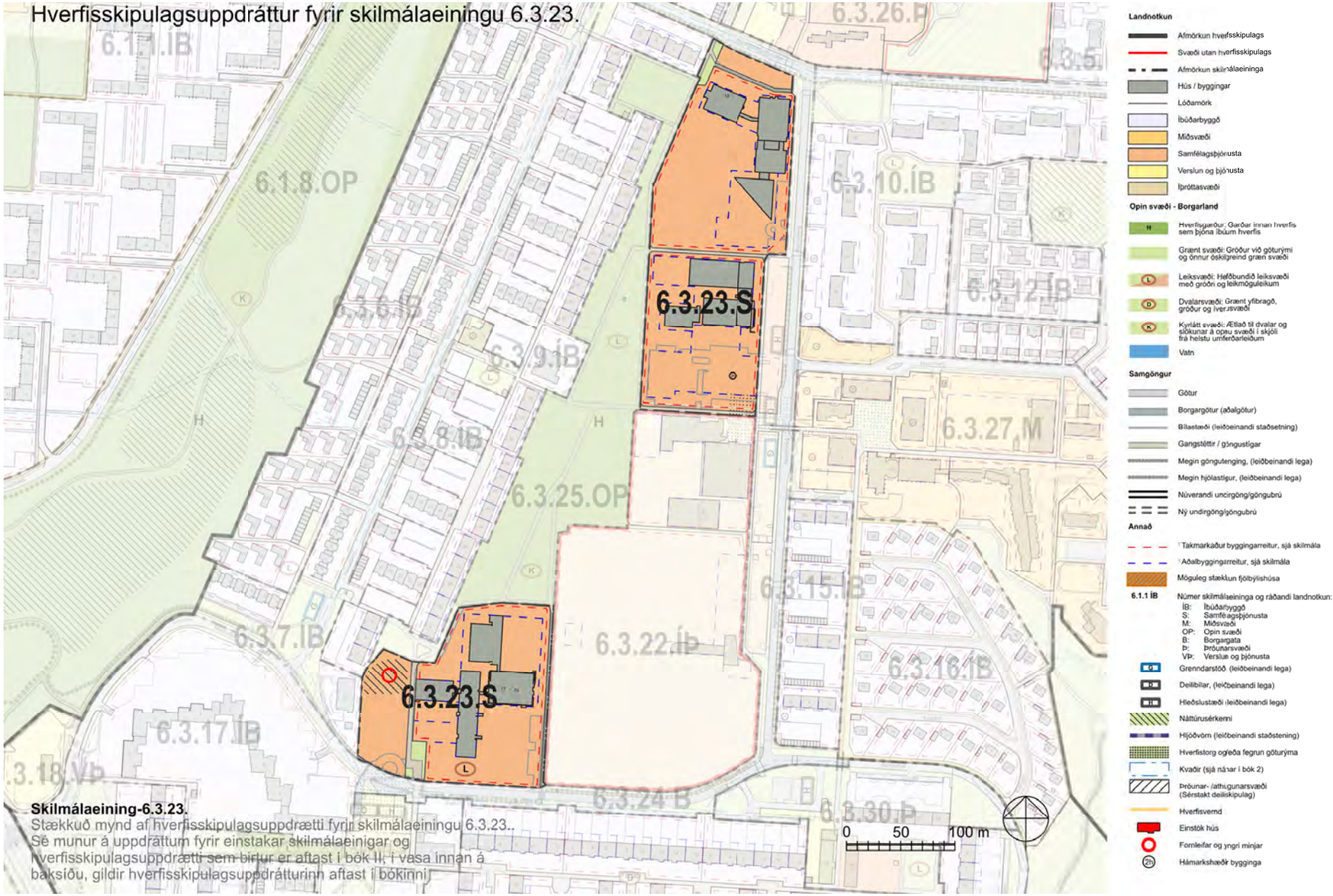
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.23 Samfélagsþjónusta

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	165
Helstu áherslur	165
Deiliskipulag fellt úr gildi	184





Skilmálaeining-6.3.23.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23..
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 6.2.23 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin er tvískipt og nær yfir lóðir Fellaskóla, Hólabrekkuskóla og Fjölbrautaskólans í Breiðholti (FB). Lóð Fellaskóla liggur norðan við Norðurfell og sunnan við hverfisgarð í miðju hverfisins. Lóðir Hólabrekkuskóla og FB liggja vestan við Austurberg og norðan við hverfisgarðinn.

– Hólabrekkuskóli er í tveggja hæða byggingu auk kjallara. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er í þriggja hæða byggingu auk kjallara. Fellaskóli er í byggingu á einni til tveimur hæðum með kjallara.

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.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

– Hólabrekkuskóli er í tveggja hæða byggingu auk kjallara. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er í þriggja hæða byggingu auk kjallara. Fellaskóli er í byggingu á einni til tveimur hæðum með kjallara.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

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.

- 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
Austurberg 1	**35 m²**	**AB**	H1, H7, H10	**36 m²**	**1 m²**
Austurberg 1	**1500 m²**	**AB**	H1, H10, H7	**734 m²**	**0**
Austurberg 3	**6147 m²**	**AB**	H1, H11	**6125 m²**	**0**
Austurberg 5	**12092 m²**	**AB**	H1, H6	**7736 m²**	**0**
Norðurfell 17-19	**8614 m²**	**AB**	H1, H9, H4	**8614 m²**	**0 m²**
Norðurfell 17-19	**0 m²**	**AB**	H1, H9, H4	**0 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 10	**6823 m²**	**AB**	H1, H5, H8	**6823 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 10	**0 m²**	**M**	H2	**0 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 19	**816 m²**	**AB**	H2, H3	**816 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 21	**337 m²**	**AB**	H2	**337 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 23	**134 m²**	**AB**	H2	**134 m²**	**0 m²**

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Austurberg 1

– Grasmön nemur við vallarenda.

– Byggingarreitur er rúmur vegna regnvatnslagnar sem er á þessum stað þannig að svigrúm skapist til staðasetningar hússins.

– Hámarks mænishæð: 3.8m

HÚSAGERÐIR

– Færanlegt smáhýsi á einni hæð.

Austurberg 1

– Einnar hæðar bygging á vesturhluta byggingarreits með möguleika á áhorfendastæðum á þaki að hluta. Hæð allt að 4.5m frá lægsta gólfkvóta.

– Tveggja hæða bygging á austurhluta byggingarreits, hámarks hæð er 9.5m² yfir lægsta gólfkóta.

– Netrimlagirðing 5m.að hæð meðfram Norðurfelli.

– Netrimlagirðin, 5 metra hárri skal komið fyrir meðfram Norðurfelli.

– Ljósamöstur við gervigrasvöll.

HÚSAGERÐIR

– Búnings og aðstöðuhús á einni til tveimur hæðum. Leiknishús.

Austurberg 3

– Komið er fyrir opnu hjólaskýli í norðaustanverðu horni lóðarinnar.

– Hámarkshæð líkamsræktarstöðvar er 8 metrar

HÚSAGERÐIR

- Íþróttamannvirki á einni hæð, sundlaug, gufa, íþróttahús og líkamsræktarstöð.

Austurberg 5

- Hámarkshæð viðbyggingar er 11,5 m miðað við lægsta gólfkóta núverandi byggingu.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á þremur hæðum ásamt einnar hæðar versktæðisbyggingu.

Norðurfell 17-19

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á einni til tveimur hæðum. Fellaskóli.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Aðkoma að bílastæðum er í austur og norðausturhluta lóðar útfærð með hraðahindrunum og þveruð með göngustígum.

Norðurfell 17-19

- Heimild er fyrir mörkum 3m á breidd og 2m á hæð.
- Girðingin umhverfis völlinn skal vera allt að 1.2m hæð á langhliðum og er hæst 3m fyrir miðjum velli við mörkin.
- Heimild er fyrir því að lýsa upp völlinn inn á við með fjórum allt að 8m háum ljósastaurum.
- Lýsing skal vera skermuð af og lýsa beint inn á grasvöllinn.

HÚSAGERÐIR

- Boltagerði

KVAÐIR

- FriðunSauðhóls sbr. ákvörðun Náttúruverndar Reykjavíkur.

Suðurhólar 10

Hámarks hæð viðbygginga frá gólfkóta 1.hæðar.	7.5	m²

- Gólfkóti 1.hæðar viðbyggingar, sá sami og 1.hæðar aðalbyggingar.
- Boltagerði:
- Heimild er fyrir mörkum 3m á breidd og 2m á hæð.
- Girðing umhverfis völlinn skal vera allt að 1.2m hæð á langhliðum og er hæst 3m fyrir miðjum velli við mörkin.
- Heimild er fyrir því að lýsa upp völlinn inn á við með fjórum allt að 8m háum ljósastaurum.
- Lýsing skal vera skermuð af og lýsa beint inn á grasvöllinn.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging átveimur hæðum ásamt kjallara og boltagerði.

Suðurhólar 19

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á tveimur hæðum.

Suðurhólar 21

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð.

Suðurhólar 23

- Leikskólabygging.

M Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

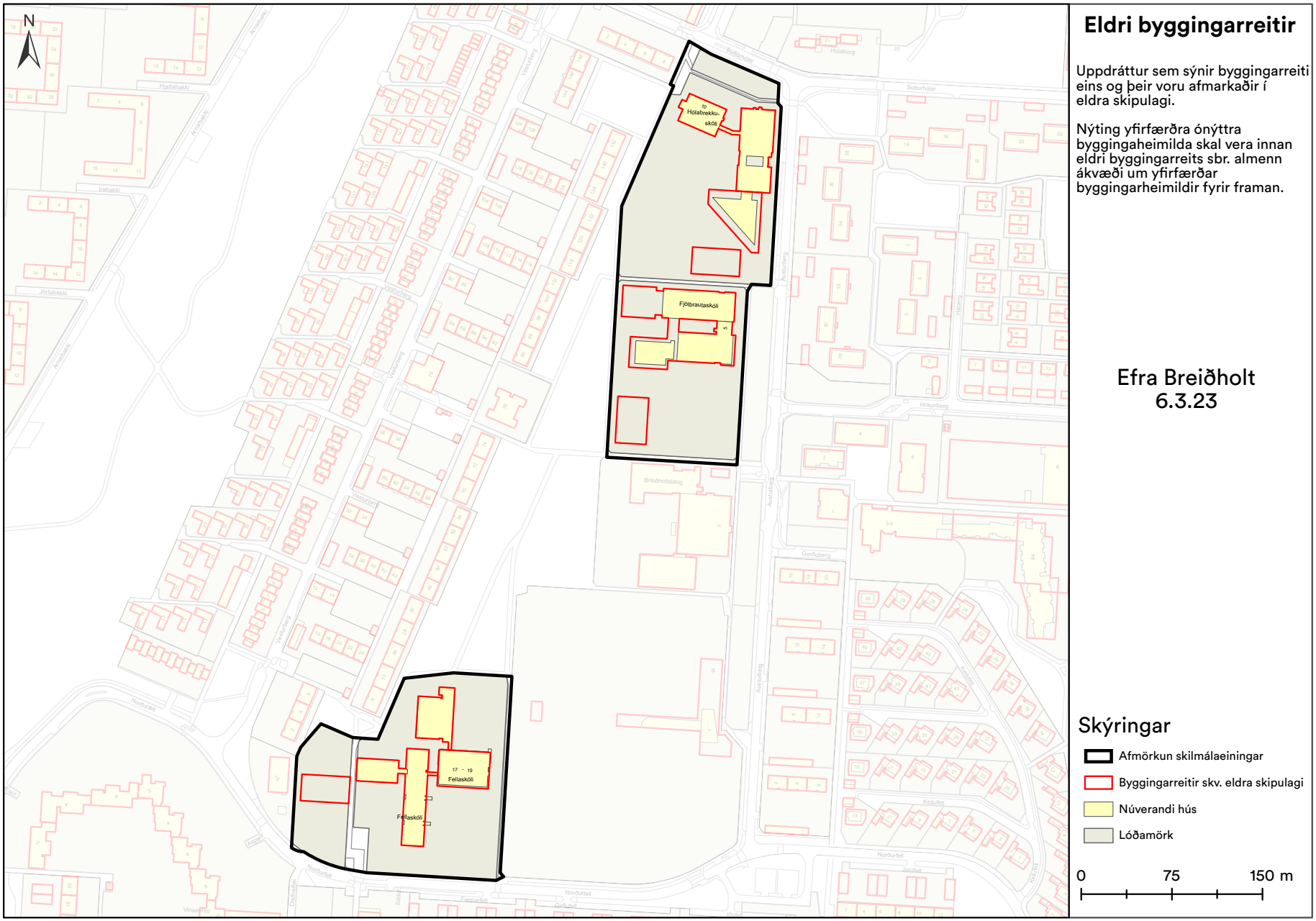
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23

H1	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990

H2	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildar-skipulag	5. ágú 1990
H3	Lóuhólar2-6, bílastæðalóð, Afmörkun bílastæa-lóða Hólagarðs og Dagvistarstofnanna	13. ágú 1996
H4	Norðurfell 17-23. Fellaskóli, Viðbygging, áfangi 4	23. jún 1998
H5	Suðurhólar 10, Hólabrekkuskóli., Viðbygging	2. okt 2001
H6	Austurberg 5, Færsla byggingarreitar, bráða-birgðakennslustofur fjarlægðar	19. okt 2006
H7	Austurberg 1 og 1A, Breyting á skipulagi lóðar	23. nóv 2006
H8	Suðurhólar 10, Hólabrekkuskóli., Lóðarstækkun, Boltagerði og bílastæði	4. nóv 2008
H9	Norðurfell 17-19, Fellaskóli, Boltagerði og breyting bílastæða	17. apr 2009
H10	Austurberg 1, Leiknir, Smáhýsi	4. jan 2014
H11	Austurberg 3, Nýr byggingarreitur	26. nóv 2014


N
10
Hólabrekku-
skóli
Fjölbrautaskóli
17 - 19
Fellaskóli
Fellaskóli
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
6.3.23
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
75
150 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.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti (Austurberg 5)

- Á lóðinni er skólahúsnæði Fjölbrautaskólans í Breiðholti, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt er að byggja við núverandi skólahúsnæði viðbyggingar og nýbyggingar.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi skólahúsnæði og reisa viðbyggingu á núverandi bílastæði, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingu á núverandi bílastæði sunnan við skólann sem er ætlaður fyrir sameiginleg bílastæði Fjölbrautaskólans og Íþróttamiðstöðvarinnar við Austurberg 3. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 5.680 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 4 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 9,5 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 heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak 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 skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika 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

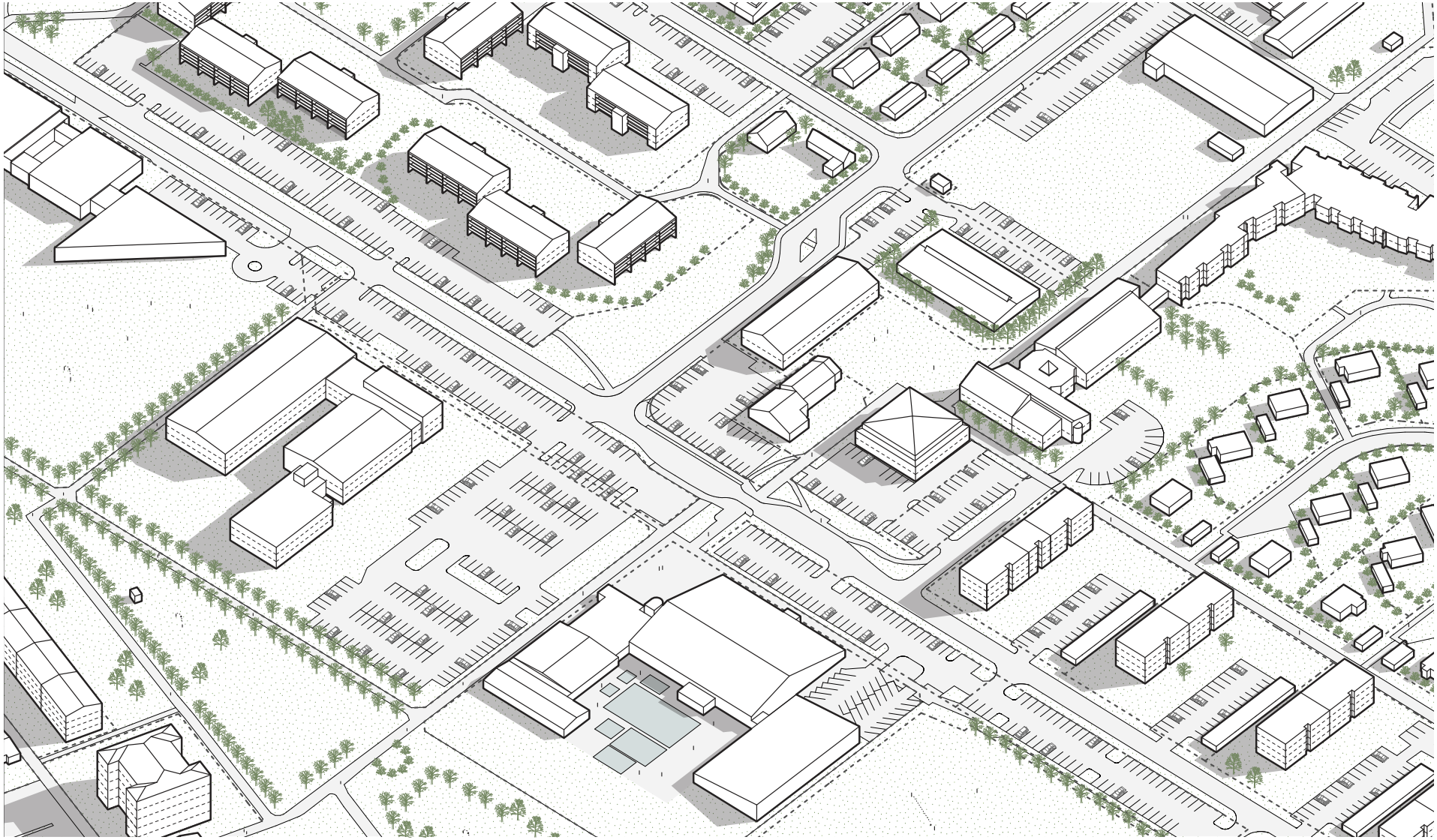
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hólabrekkuskóli (Suðurhólar 10)

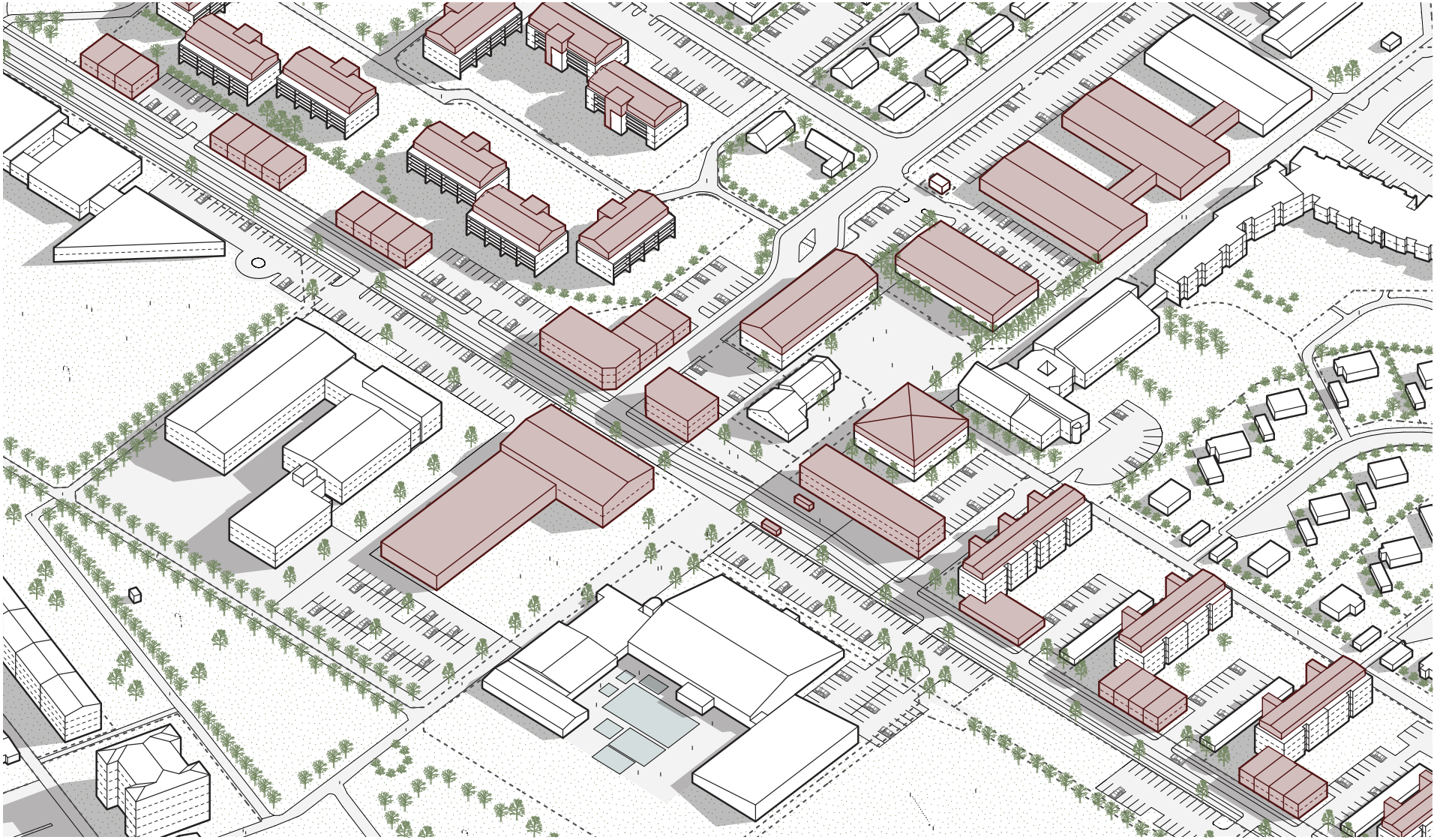
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–2 hæða.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Fellaskóli (Norðurfell 17–19)

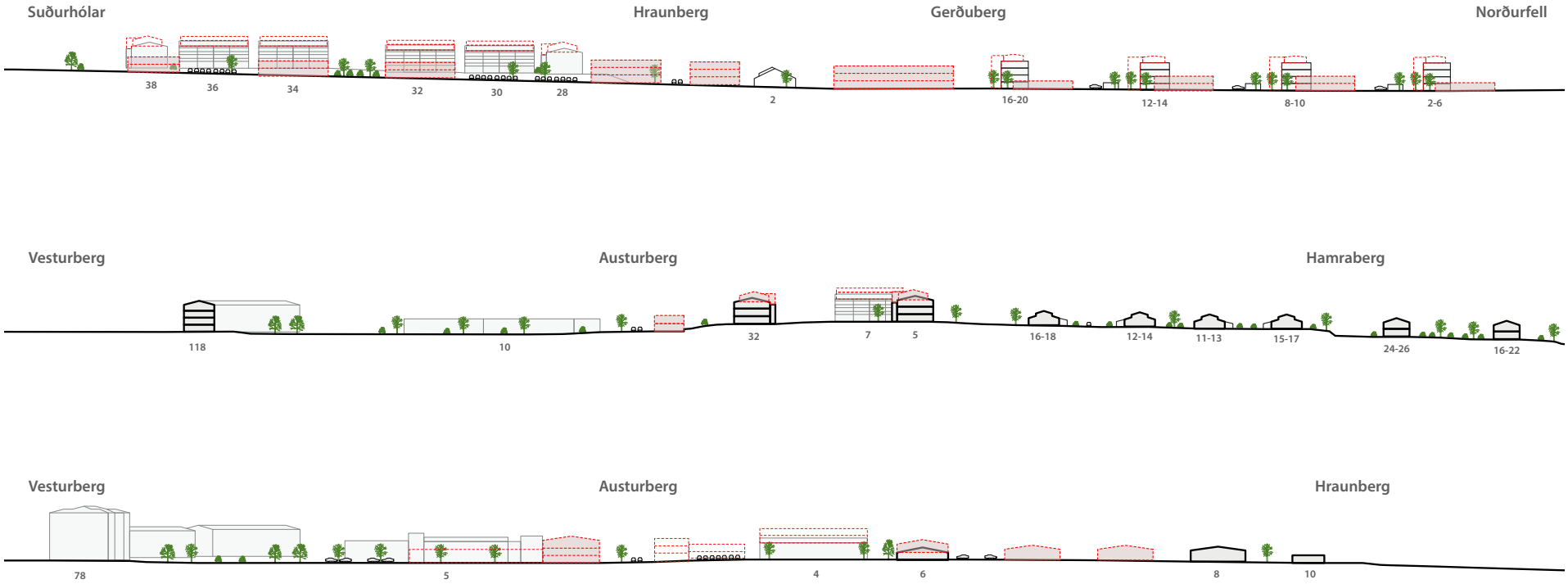
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–2 hæða.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.



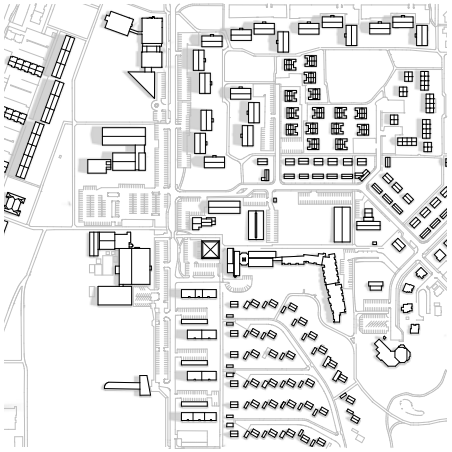
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.

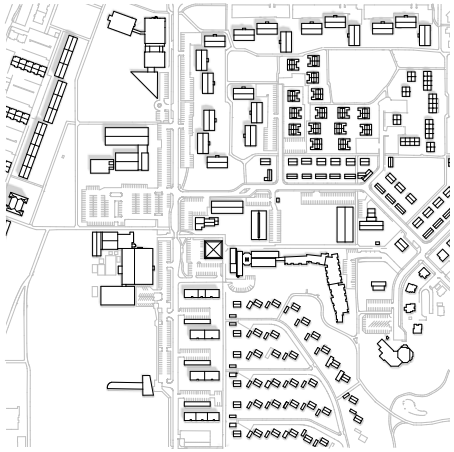


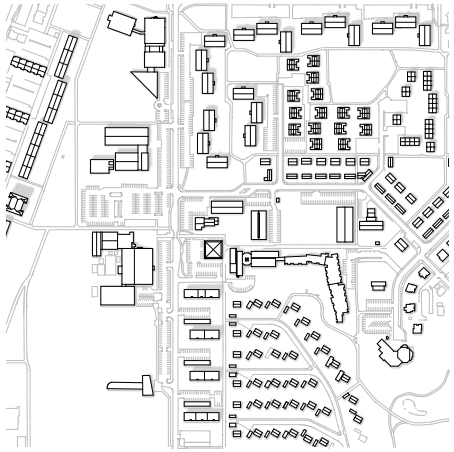
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.

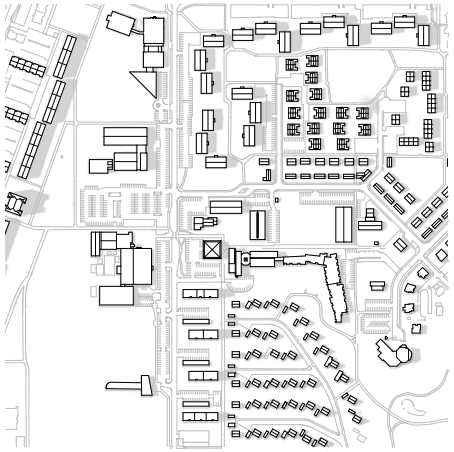


Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar
Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.


21. júní kl 9:00

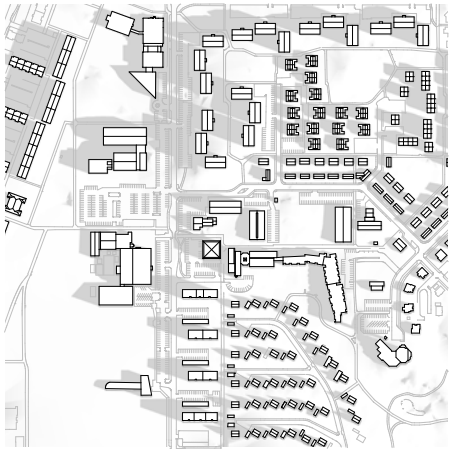

21. júní kl 12:00


21. júní kl 15:00

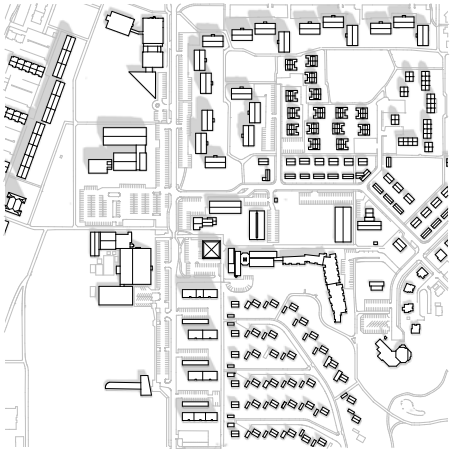

21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

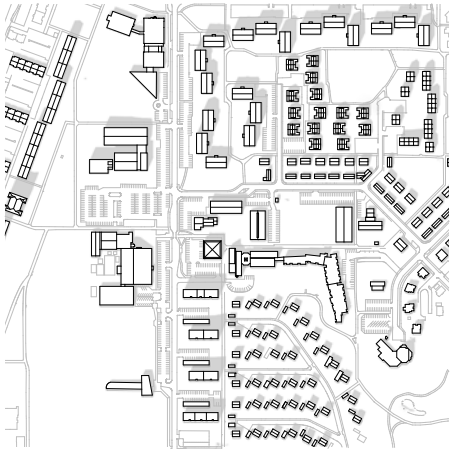
Skuggavarp í júlí. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.



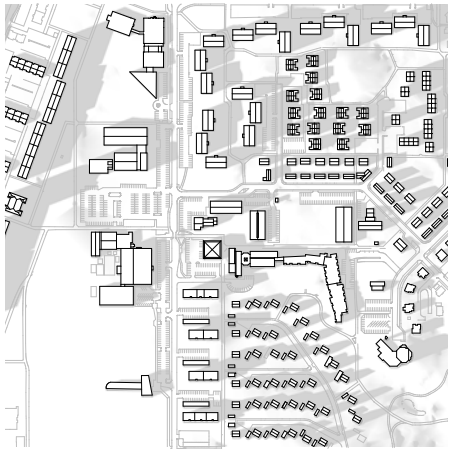
21. mars/september kl 9:00



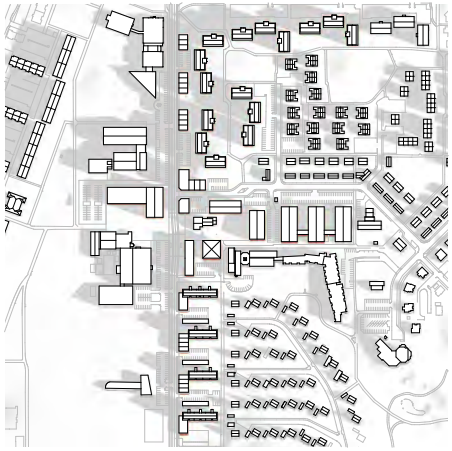
21. mars/september kl 12:00

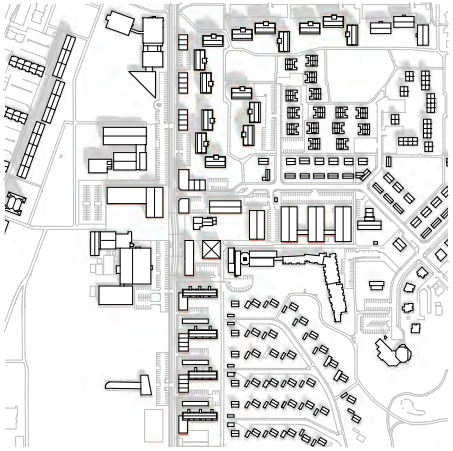


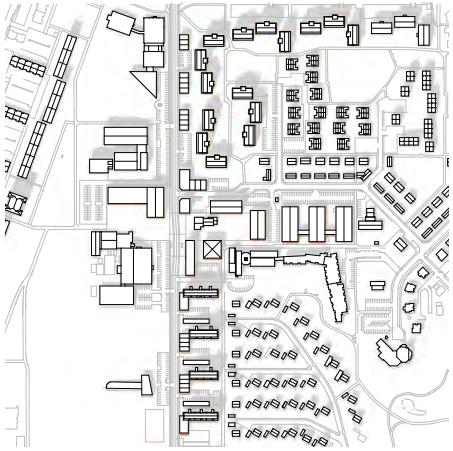
21. mars/september kl 15:00

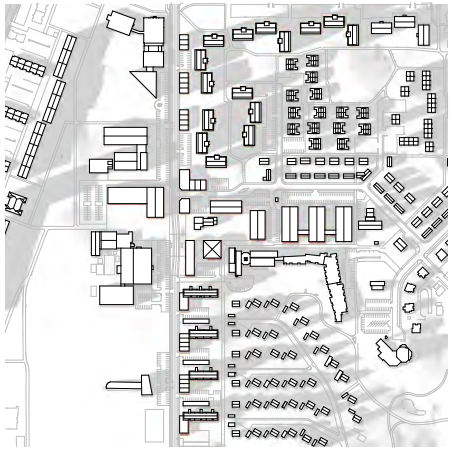


21. mars/september kl 18:00









Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

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 Austurberg 5				900	135		
A Austurberg 5				15580	2337		
Austurberg 5	**15362**	**12092**	**0.79**	**16480**	**2472**	**2.02**	**31044**
A **Norðurfell 17-19**	**18178**	**8614**	**0.47**	**2000**	**300**	**0.6**	**10914**
A **Suðurhólar 10**	**18220**	**6823**	**0.37**	**2000**	**300**	**0.5**	**9123**

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.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti við Austurberg 5

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Hólabrekkuskóli við Suðurhóla 10

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Fellaskóli við Norðurfell 17–19

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 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 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.

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.

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **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.
- 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.

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

- 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
Austurberg 3	0	26	26
Austurberg 5	0	186	186
Norðurfell 17-19	0	83	83

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar 10	0	23	23
Suðurhólar bílastæði	0	45	45

- 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.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti - Austurberg 5

- Bílastæði við Fjölbrautaskólann í Breiðholti, sunnan við skólann, eru samnýtt með íþróttamiðstöðinni Austurbergi. Þegar viðbótar-byggingarheimildir eru nýttar (skv. skilmálalið um viðbótarbyggingarheim-ildir) er heimilt að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara, sbr. skilmálalið um sameiginlegar bílageymslur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.
- Byggingarheimildir fyrir bílakjallara eru tilgreindar í skilmálalið um við-bótarbyggingarheimildir. Gert er ráð fyrir að bílastæði í bílakjallara samnýt-ist með íþróttamiðstöðinni Austurbergi.

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 deiliskipulagsáætl-unum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfis-skipulagið 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 heim-ildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.24

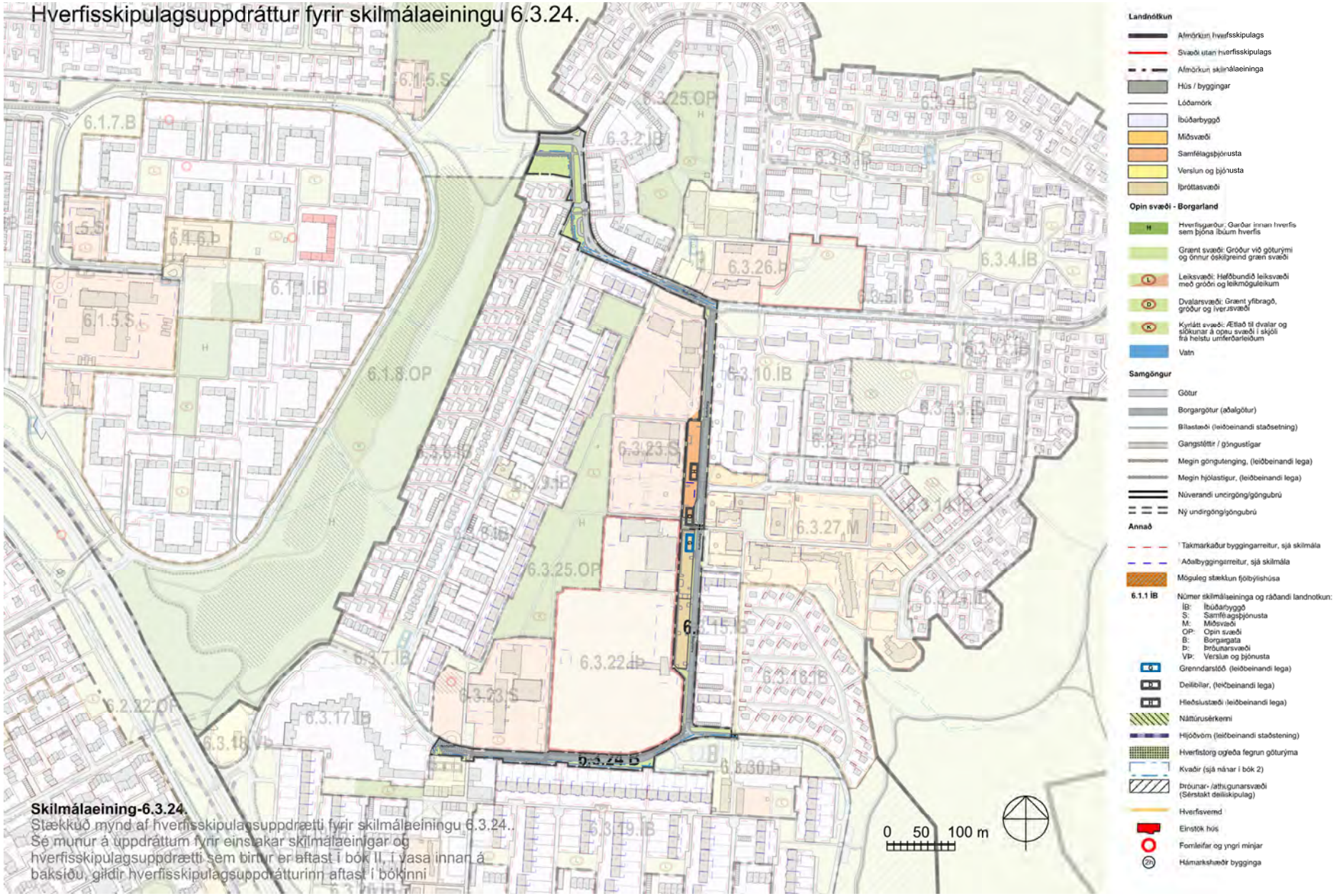
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.24 Borgargötur (Austurberg, Norðurfell og Suður- og Vesturhólar)

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	191
Helstu áherslur	191





Skilmálaeining-6.3.24.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.24..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtir 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 6.3.24 eru borgargötur sem ná yfir hluta Norðurfells og Suðurfells, Suðurhóla og Vesturhóla auk Austurbergs. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Efra-Breiðholts. Við Austurberg er einnig mikil þjónusta, verslun og afþreying sem íbúar hverfisins og borgarhlutans alls sækja mikið. Gert er ráð fyrir hverfistorgum við Austurberg og verslunar- og þjónustukjarna við Lóuhóla í tengslum við borgargöturnar. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging við önnur hverfi borgarhlutans og yfir í aðra borgarhluta.

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
- *Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
- *Hverfistorgi er komið fyrir nærri miðsvæði við Gerðuberg.*
- *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.

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
Austurberg 1	**0 m²**	**M**	H1, H2	**0 m²**	**0 m²**
Austurberg 3	**0 m²**	**M**	H1	**0 m²**	**0 m²**
Austurberg 5	**0 m²**	**M**	H1	**0 m²**	**0 m²**

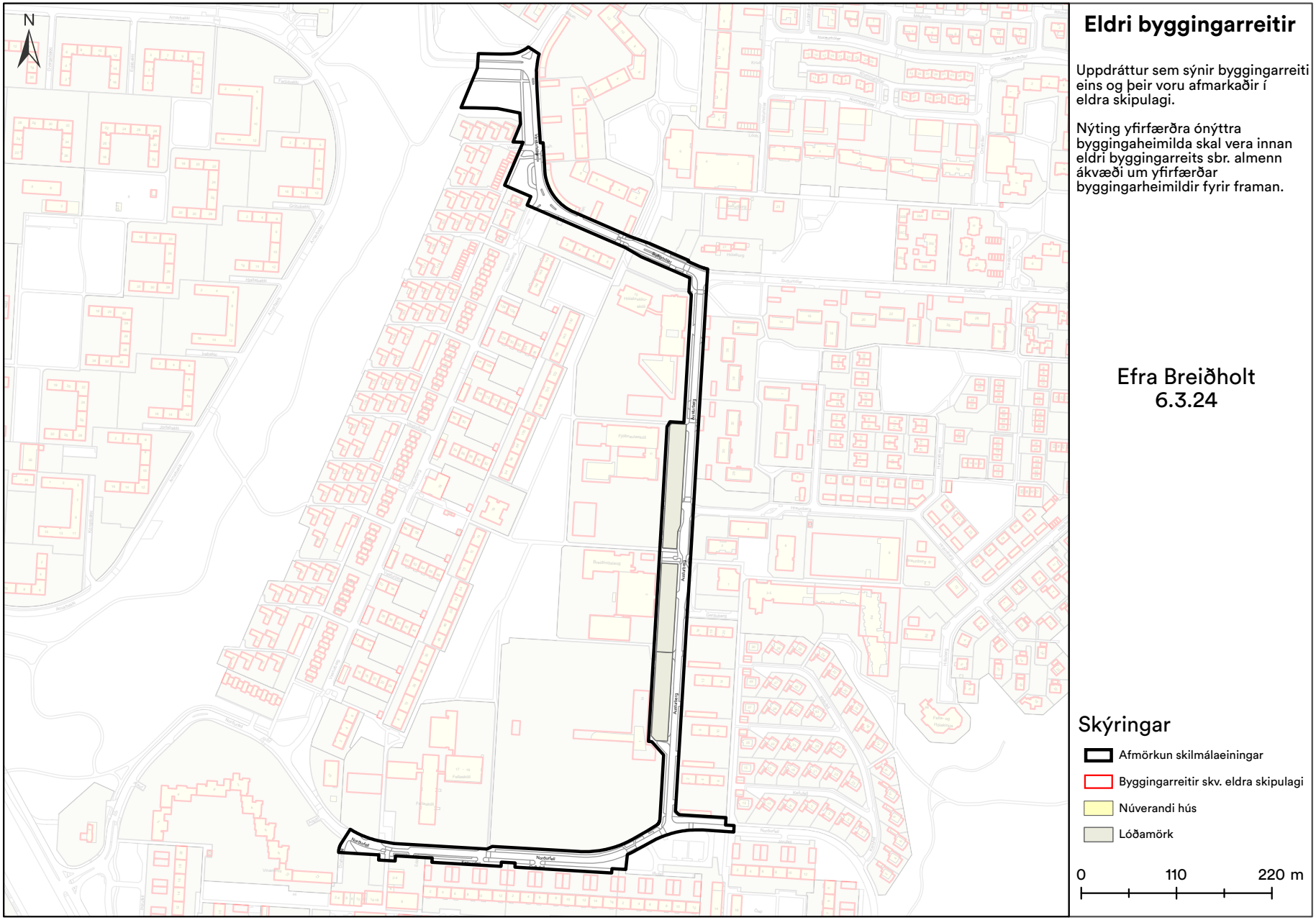
M **Bílastæðalóðir án byggingarheimilda**

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.24

H1	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990
H2	Austurberg 1 og 1A, Breyting á skipulagi lóðar	23. nóv 2006


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.
Efra Breiðholt
6.3.24
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
110
220 m

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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru eingöngu bílastæðalóðir sem standa meðfram Austurbergi við íþróttasvæði Leiknis, Íþróttamiðstöðina Austurbergi og Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

19. Útfærsla lóða

- Innan skilmálaeiningarinnar eru eingöngu bílastæðalóðir sem standa meðfram Austurbergi við íþróttasvæði Leiknis, Íþróttamiðstöðina Austurbergi og Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

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.

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.

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

– 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

– 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

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
Austurberg 1A	**0**	**62**	**62**
Austurberg 5*	**0**	**86**	**86**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg bílastæði	**0**	**52**	**52**

Bílastæðalóðir við Austurberg

- Þrjár bílastæðalóðir meðfram Austurbergi vestanverðu eru samnýttar af Fjölbrautaskólanum í Breiðholti, sundlaug, íþróttahúsi, líkamsræktarstöð og íþróttafélaginu Leikni.

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

6.3.25

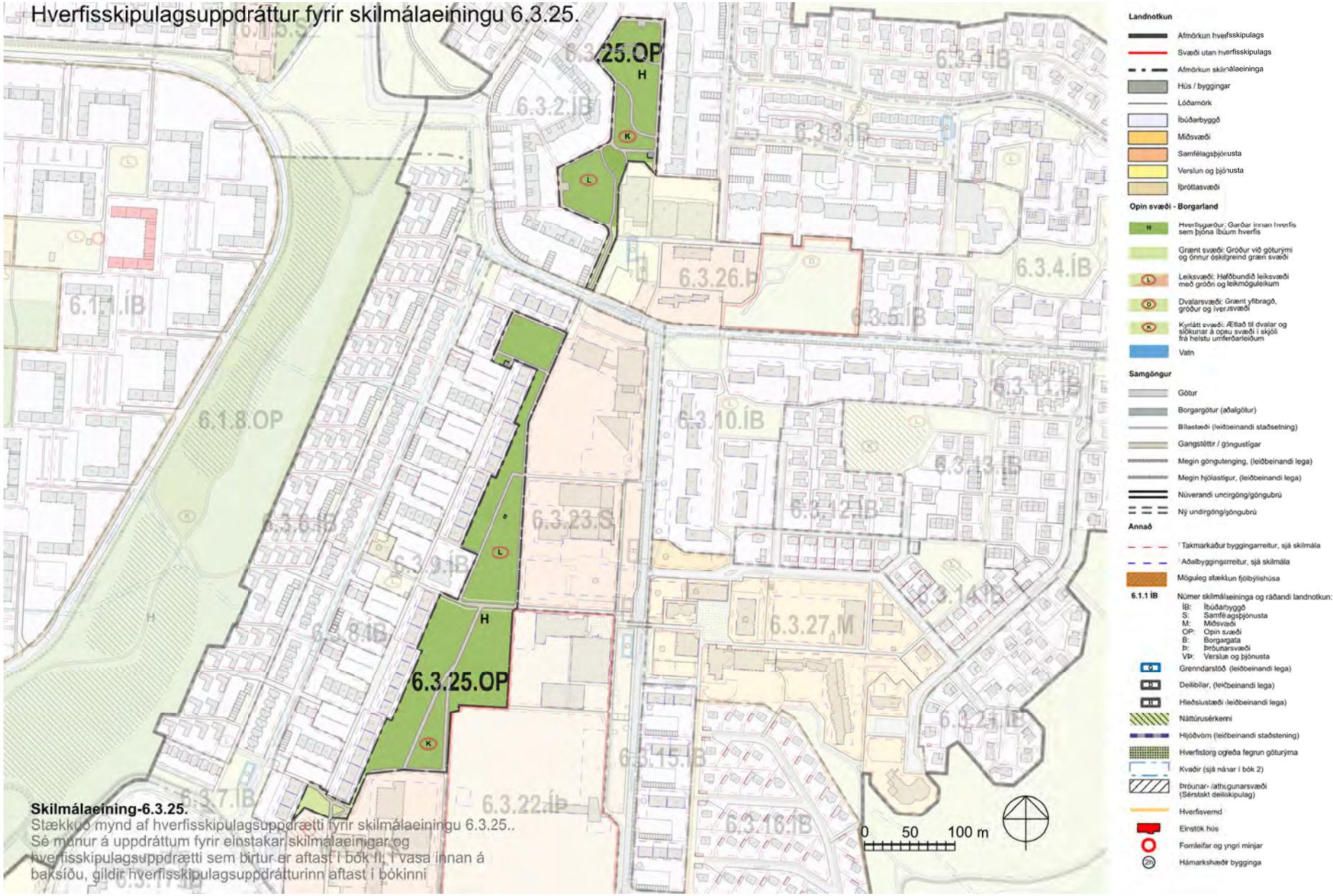
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.25 Opin svæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	204
Helstu áherslur	204
Deiliskipulag fellt úr gildi	211





Skilmálaeining-6.3.25.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.25..
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 6.3.25 eru opin svæði. Einingin skiptist í tvö svæði. Annars vegar opið svæði milli Vesturbergs og Austurbergs sem teygir sig langleiðina milli Norðurfells í suðri og Suðurhóla í norðri. Hins vegar opið svæði innan fjölbýlishúsahringsins í Hólum í norðvesturhluta Efra-Breiðholts. Svæði einingarinnar einkennast af grasflötum og þó nokkrum trjágróðri sem gjarnan stendur meðfram göngustígum og stéttum og myndar dvalarsvæði og rjóður. Opin leiksvæði og dvalarsvæði eru innan einingarinnar auk þess sem hverfisgarður er á syðri hluta svæðisins milli Austurbergs og Vesturbergs.

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.*
- *Göngu- og hjólastígur liggur 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

– Við Lóuhóla 6 og Vesturberg 142 eru dreifistöðvar Veitna ohf. (Lóuhólar 47 m² - ein hæð, Vesturberg 35 m² - ein hæð).

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

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
	35 m²	**AB**	H1	**35 m²**	**0 m²**
Kríuhólar 6A	**47 m²**	**AB**	H2	**47 m²**	**0 m²**

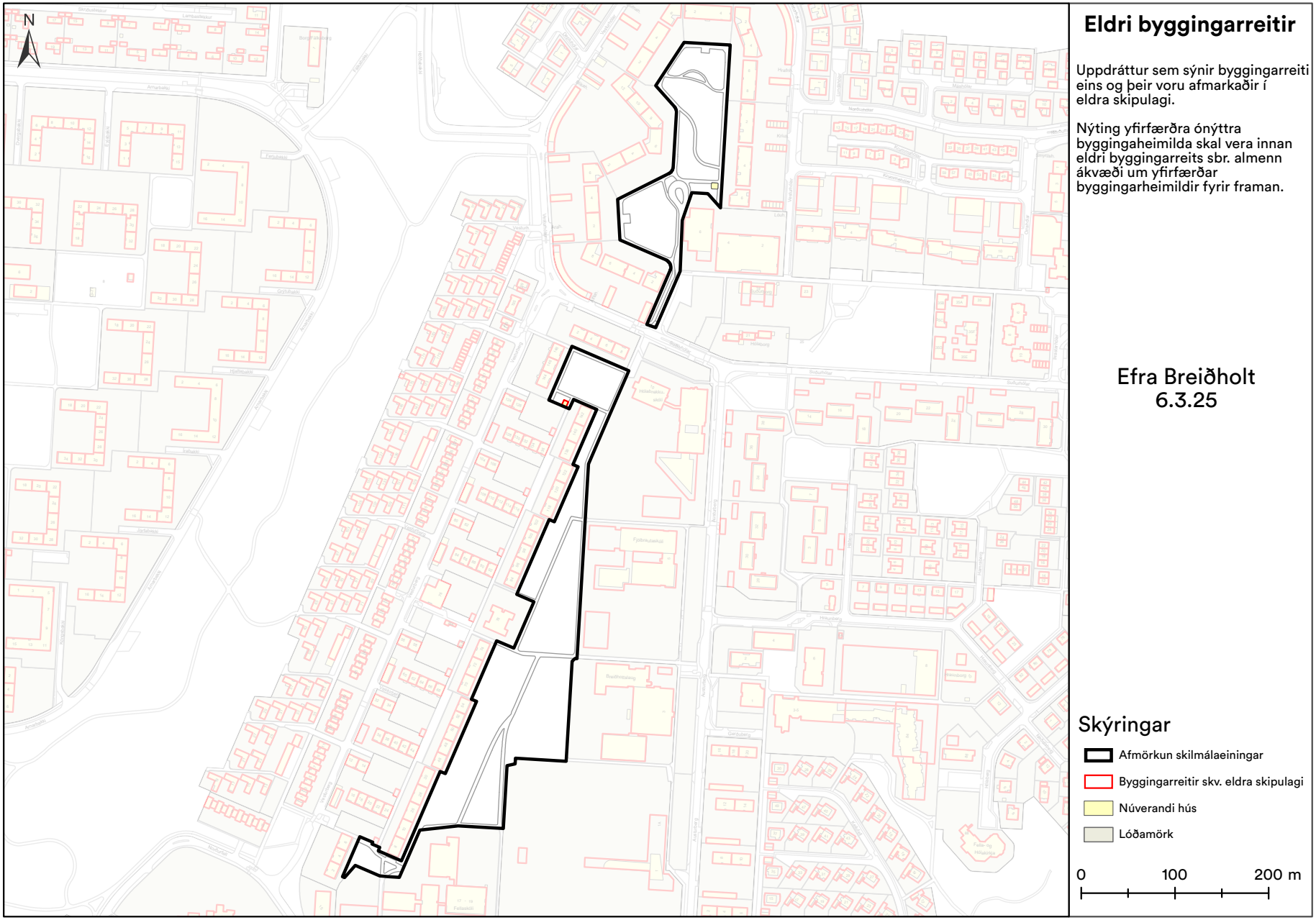
AB **Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála**

HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.25

H1	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990
H2	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	5. ágú 1990


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.
Efra Breiðholt
6.3.25
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
100
200 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar 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

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

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.

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

- 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.

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.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt).

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.

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.
- Dreifistöðvar Veitna ohf. eru við Lóuhóla 6 og Vesturberg 142.

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

- 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.
- Innan einingarinnar er gata sem áður var strætóleið og liggur frá Suðurhólum og í lykkju vestan við Hólagarð. Fjarlægja skal götuna og með því stækka garðsvæðið milli fjölbýlishúsanna.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ekki heimilað.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, 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

6.3.26

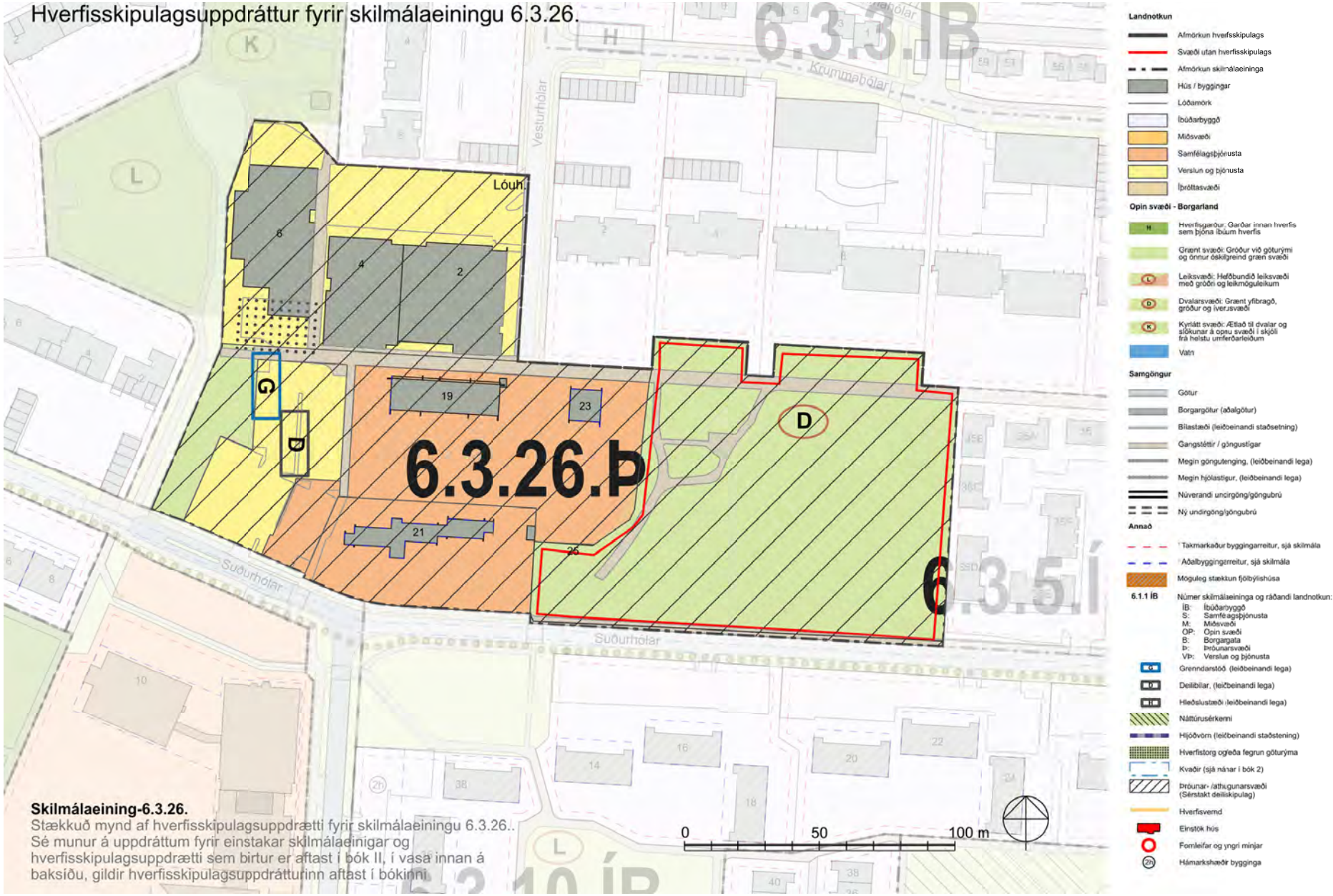
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.26 Suðurhólar/Hólagarður - þróunarsvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	216
Helstu áherslur	216
Deiliskipulag fellt úr gildi	225





Skilmálaeining-6.3.26.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.26..
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

- Skilmálaeining 6.3.26 er skilgreind sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi.
- Einingin nær yfir verslunarmiðstöðina Hólagarð, leikskólana Suðurborg og Hólaborg ásamt óbyggðu svæði þar austanvið. Um er að ræða lóðirnar Lóuhóla 2–6 og Suðurhóla 19, 21, 23 og 25. Óbyggða svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði fyrir nýja íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi.
- Lóuhólar 6 er tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhúsnæði en Lóuhólar 2–4 eru á einni hæð. Suðurhólar 19 er leikskólabygging á tveimur hæðum en leikskólinn við Suðurhóla 21 er á einni hæð.

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.
- Verslunarkjarninn við Hólagarð er umlukinn hárri, þéttri fjölbýlishúsabyggð í norðanverðu hverfinu og er vel tengdur við stígakerfi í Hólum og Bergum. Stór hluti íbúa Efra-Breiðholts býr því í ásættanlegu göngufæri við kjarnann. Á svæðinu er svigrúm til að nýta land betur með því að hækka núverandi byggingar og byggja nýbyggingar sem hýst gætu bæði verslun og skrifstofustarfsemi ásamt íbúðum til að styrkja enn frekar grundvöll fyrir verslun og þjónustu á svæðinu. Verslunarkjarninn er mjög miðlægt í Hólunum, útsýni er gott til allra átta og kjöraðstæður fyrir hverfistorg í tengslum við kjarnann. 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.
- Gera má ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:
  - *Heimilað verði að byggja ofan á núverandi hús við Lóuhóla 2–4 og 6 og/eða að rífa núverandi hús og reisa nýbyggingar í staðinn. Gert verði ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum og blöndu af atvinnuhúsnæði og íbúðum á efri hæðum. Hæðafjöldi verði þrjár til fimm hæðir.*
  - *Heimilað verði að reisa nýbyggingar á núverandi bílastæðum sunnan við verslunarkjarnann á allt að fimm hæðum. Gert verði ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum og blöndu af atvinnuhúsnæði og íbúðum á efri hæðum.*
  - *Bílastæði milli verslunarkjarnans og Suðurhóla verði grafið út og neðanjarðarbílageymsla byggð á sömu hæð og Suðurhólar. Útbúin verði aðkoma fyrir bíla að leikskólunum Suður- og Hólaborg með sleppistæði niðri við Suðurhóla.*
  - *Ofan á bílageymslunni verði hannað hverfistorg sem opnast á móti suðri með skjólgóðum dvalarrýmum og tengist verslunarkjarnanum og stígakerfi hverfisins.*
  - *Lóð Suðurborgar verði stækkuð og sameinuð lóð sem virðist vera afmörkuð nr. 23.*
  - *Byggingarlóðir verði afmarkaðar á óbyggðu svæði milli Hólaborgar og Suðurhóla 35 A–F. Á lóðunum verði gert ráð fyrir fyrir íbúðarhúsnæði í sambyggingum á tveimur til þremur hæðum, samtals um 40 íbúðir eða um 4.000 m².*
  - *Boltavöllur á svæðinu, sem fellur innan nýrra byggingarlóða, verði færður á opið svæði sem tengist megingöngustíg hverfisins ofan við lóðirnar. Beggja megin við göngustíginn er svæði sem æskilegt væri að taka með í heildarhönnun svæðisins sem skjólgóð dvalarsvæði.*
  - *Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.*

1. Starfsemi

- Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð, samfélagsþjónusta og verslun og þjónusta.

Íbúðabyggð

- Innan íbúðabyggðar 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 íbúðabyggð. 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.

Verslun og þjónusta

- Innan verslunar- og þjónustusvæða 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 geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Samfélagsþjónusta

- Innan samfélagsþjónustusvæða er fyrst og fremst gert ráð fyrir skólum, leikskólum og annarri samfélagsþjónustu.

2. Húsagerðir

- Lóuhólar 6 er tveggja hæða verslunar- og þjónustuhúsnæði en Lóuhólar 2–4 eru á einni hæð. Suðurhólar 19 er leikskólabygging á tveimur hæðum en leikskólinn við Suðurhóla 21 er á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

• *Lóuhólar 2–6*

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Við gerð deiliskipulags skal horft til þess að styrkja svæðið sem öflugan hverfiskjarna með fjölbreyttri verslun og þjónustu.

4. Fjölgun íbúða

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Skv. gildandi aðalskipulagi er gert er ráð fyrir litlum 3–4 hæða fjölbýlishúsum á óbyggðu svæði austast í einingunni með allt að 70 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir mögulegri íbúðafjölgun í og við Hólagarð, í viðbyggingum, ofanábyggingum eða nýbyggingum. Heildarfjöldi íbúða innan skilmálaeiningarinnar getur orðið allt að 150 íbúðir.

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.

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

8. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Aðrar byggingar á lóð

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Ákvæði í deiliskipulagi taki mið af skilmálum hverfisskipulags fyrir viðeigandi húsagerðir í hverfisskipulagi Efra-Breiðholts.

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

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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.

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Ákvæði í deiliskipulagi taki mið af skilmálum hverfisskipulags Efra-Breiðholts (6.3) fyrir íbúðabyggð.

14. Kjallari

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Gera þarf húsakönnun fyrir svæðið áður en nýtt deiliskipulag er unnið fyrir einingunga. Á grundvelli hennar skal taka ákvörðun um hvort heimilt verði að rífa núverandi hús í skilmálaeiningunni.

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 reykhafs 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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Heimilt er að breyta núverandi lóðamörkum og búa til nýjar lóðir.

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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Setja skal skilmála um að nýting aukinna byggingarheimilda á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis sé háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

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 deiliskipulagsgerð

- Skv. hverfisskipulagsuppdrætti er gert ráð fyrir nýju hverfistorgi við Hólagarð. Heimilt skal vera að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

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

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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Ákvæði í deiliskipulagi taki mið af skilmálum hverfisskipulags Efra-Breiðholts fyrir viðeigandi húsagerðir.

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.
- Verður skilgreint í deiliskipulagi.

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

- 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

- 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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Heimilt er að breyta innkeyrslum og bílastæðum innan skilmálaeiningarinnar. Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi aðalskipulagi og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Skoðað verði í deiliskipulagsgerð hvort hægt er að koma bílastæðum fyrir neðanjarðar í sameiginlegum bílageymslum.

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

6.3.27

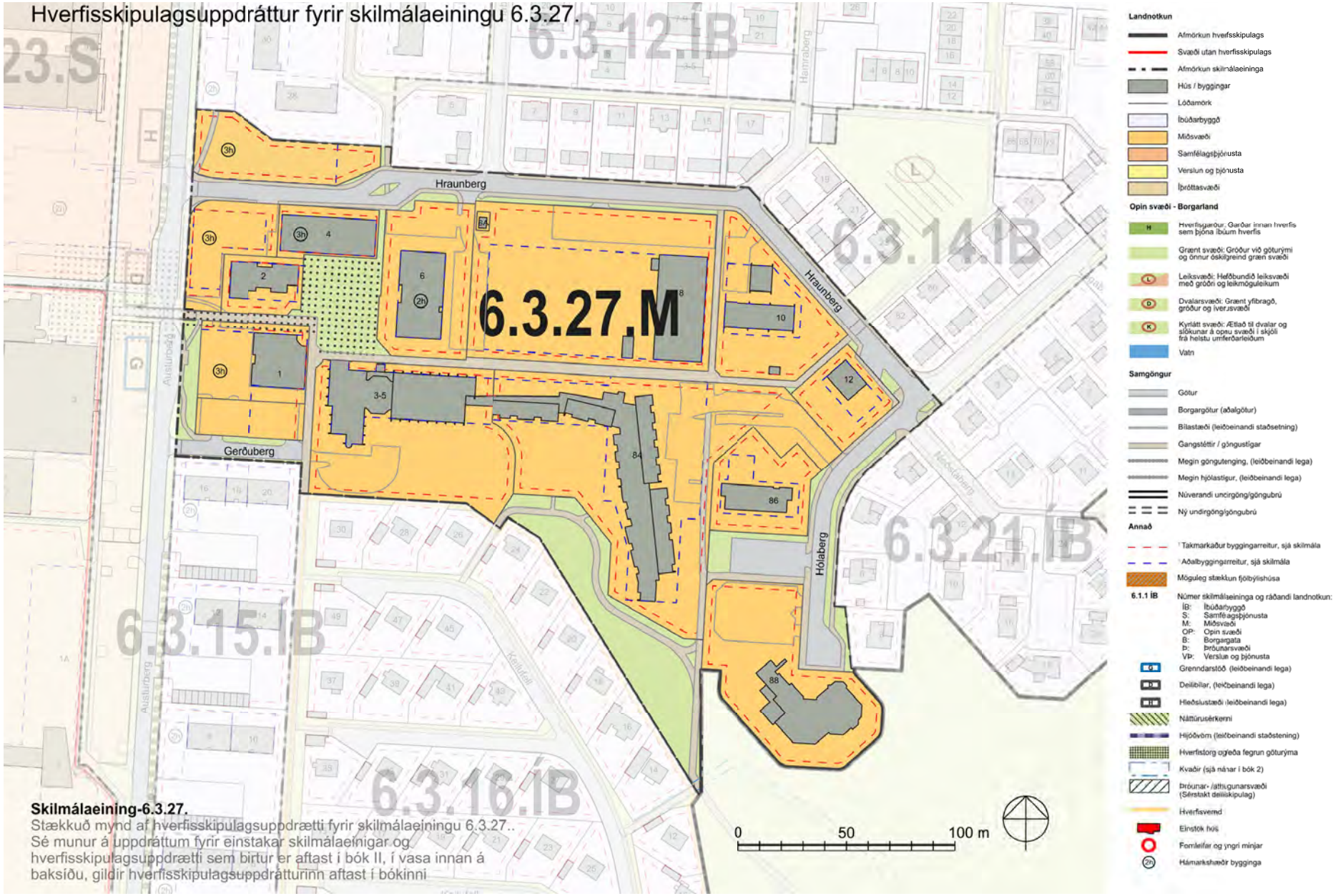
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.27 Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	555
Helstu áherslur	555
Deiliskipulag fellt úr gildi	555





Skilmálaeining-6.3.27.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27..
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 6.3.27 er landnotkun miðsvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin afmarkast af Hraunbergi í norðri og norðaustri, Hólabergi í austri, opnu svæði og Keilufelli í suðri og Austurbergi í vestri. Íbúðir innan einingarinnar eru í húsnæði sem Félag eldri borgara byggði við Hólaberg 84. Á svæðinu er ýmiss konar þjónusta, s.s. menningarhúsið Gerðuberg þar sem m.a. er bókasafn, kaffihús og ýmiss konar félagsstarf og Fella- og Hólakirkja er í suðausturjaðri einingarinnar. Við Hraunberg er m.a. tónlistarskóli, söluturn, bakarí og fjölbreytt önnur verslun og þjónusta, heilsugæslustöð, leikskóli, frístundaskóli og húsnæði húsasmíðabrautar Fjölbrautaskólans í Breiðholti. Í miðju svæðisins við menningarmiðstöðina er torgsvæði. Gerðar hafa verið þrjár skipulagsbreytingar innan einingarinnar, vegna uppbyggingar á þjónustuíbúðum fyrir aldraða og lóðarstækkunar við Gerðuberg 1.

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 nýbyggingar og viðbyggingar.*
- *Við Hraunberg 6 er heimilað að byggja tvær kennslubyggingar fyrir FB.*
- *Við Gerðuberg 1 er heimilað að byggja dansmiðstöð.*
- *Torgið við Gerðuberg er í forgangi fyrir endurhönnun.*
- *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 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er miðsvæði.

– Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VÞ).

– Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I–V.

M20. Gerðuberg

– Kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

2. Húsagerðir

– Blönduð byggð.

– Íbúðir aldraðra í tengslum við Gerðuberg menningarhús, 1–2 hæðir auk kjallara.

– Verslunar- og þjónustuhúsnæði og heilsugæslustöð á einni til þremur hæðum við Hraunberg 2–6 og Gerðuberg 1.

- Skólabygging FB, ein hæð auk riss (skemma húsasmíða- og myndlistardeilda) við Hraunberg 8.
- Leikskóla- og frístundastarf í byggingum á einni hæð við Hraunberg 10–12 og Hólaberg 86.
- Fella- og Hólakirkja við Hólaberg 88.
- Við Hraunberg 6A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Við Hraunberg 4 er í dag fjölbreytt verslun og þjónusta auk þess sem við Gerðuberg er kaffihús, bókasafn og ýmiss konar félagsstarf. Nýjar uppbyggingarheimildir í hverfisskipulagi við Gerðuberg, Hraunberg og Austurberg hafa m.a. að markmiði að fjölga atvinnuhúsnæði á svæðinu og styrkja það þannig sem hverfismiðju og miðstöð fjölbreyttrar þjónustu.

4. Fjölgun íbúða

Hraunberg 4

- Heimilt er að útbúa sex nýjar íbúðir í ofanábyggingu.

Nýbyggingar við Hraunberg/Austurberg

- Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um allt að 43 í tveimur nýbyggingum hvor sínu megin við gatnamót Hraunbergs og Austurbergs.
- 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.

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
Gerðuberg 1	1857 m²	AB	H2, H1, H10	1595 m²	0
Gerðuberg 3-5	0 m²	M	H3	0 m²	0 m²
Gerðuberg 3-5	3536 m²	AB	H2, H7	3357 m²	0
Hraunberg 10	567 m²	AB	H2	567 m²	0 m²
Hraunberg 12	171 m²	AB	H2	171 m²	0 m²
Hraunberg 2	500 m²	AB	H2	581 m²	81 m²
Hraunberg 2-4	0 m²	M	H3	0 m²	0 m²
Hraunberg 4	2048 m²	AB	H2	2048 m²	0 m²
Hraunberg 6	1102 m²	AB	H2, H4	1102 m²	0 m²
Hraunberg 6A	16 m²	AB	H2	16 m²	0 m²
Hraunberg 8	1077 m²	AB	H2, H4	1077 m²	0 m²
Hólaberg 84	7200 m²	AB	H2, H7, H8	4297 m²	0
Hólaberg 86	507 m²	AB	H2, H9, H6	357 m²	0
Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)	948 m²	AB	H2, H5	948 m²	0 m²

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Gerðuberg 1

– Heimilt er að stækka 3.h. hússins sem upprunalega er inndregin, þannig að hún fylgi útveggjum neðri hæða.

– Heimilt er að hækka þak frá upprunalegum hæsta þakpunkti u.þ.b. 60cm eða upp í þakkóta 101.84.

HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur til þremur hæðum.

Gerðuberg 3-5

HÚSAGERÐIR

– Menningarhúsið Gerðuberg á tveimur hæðum ásamt þriggja hæða tengibyggingu.

Hraunberg 10

HÚSAGERÐIR

– Leikskóli á einni hæð.

Hraunberg 12

HÚSAGERÐIR

– Þjónustubygging á einni hæð.

Hraunberg 2

– Húsið skal standa hærra en torgið; áhersla er lögð á að frágangur þess svæðis er snýr að torginu, sé í samræmi við aðstæður.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þak skal vera hallandi. Ekki er gert ráð fyrir nýtingu þakrýmis, en frávik er hugsanlegt í samráði við skipulagsaðila.

Hraunberg 4

Heildarstærð grunnflatar	600	m²

Annað

- Aðalinngangur í verslunarrými skal vera frá torgi.
- Vöruaðkoma skal vera frá bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þak skal vera hallandi.

HÚSAGERÐIR

- Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum.

Hraunberg 6

Heildarstærð grunnflatatar	800	m²
Heildarstærð góflflatar	600	m²

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði Hraunbergs 6. eru sameiginleg með Hraunbergi 8.
- 18 stæði eru innan hvorrar lóðar fyrir sig.

HÚSAGERÐIR

- Þjónustuhúsnæði / heilsugæslustöð á einni hæð. Heimild er fyrir tveimur hæðum.

Hraunberg 6A

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Hraunberg 8

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á einni hæð.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði Hraunbergs 8. eru sameiginleg með Hraunbergi 6.
- 18 stæði eru innan hvorrar lóðar fyrir sig.

Hólaberg 84

- Á jarðhæð húss A er heimilt að hafa allt að 600m² rými fyrir félagsþjónustu.
- Íbúðir á jarðhæð hafa heimild til að afmarka allt að 20m² sérnotareit fyrir viðkomandi íbúð.

LÓÐAMÖRK

- Óheimilt er að girða á lóðarmörkum að almenningsgarði.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum ásamt bílakjallara.

Hólaberg 86

Hámarks mænishæð í kóta	94.47	m²
Þakskeggs kóti	92.85	m²
Gólfkóti	90.15	m²
Heimilt er að gera 1m útskot á langhliðum utan byggingar-reits að hámarki.	6	m²

- Heimilt er að fara með þakskegg út fyrir byggingarreit.

HÚSAGERÐIR

- Sambýli á einni hæð.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðafjöldi er 8 þar af eitt fyrir fatlaða.

Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)

HÚSAGERÐIR

- Fella- og Hólakirkja

M Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

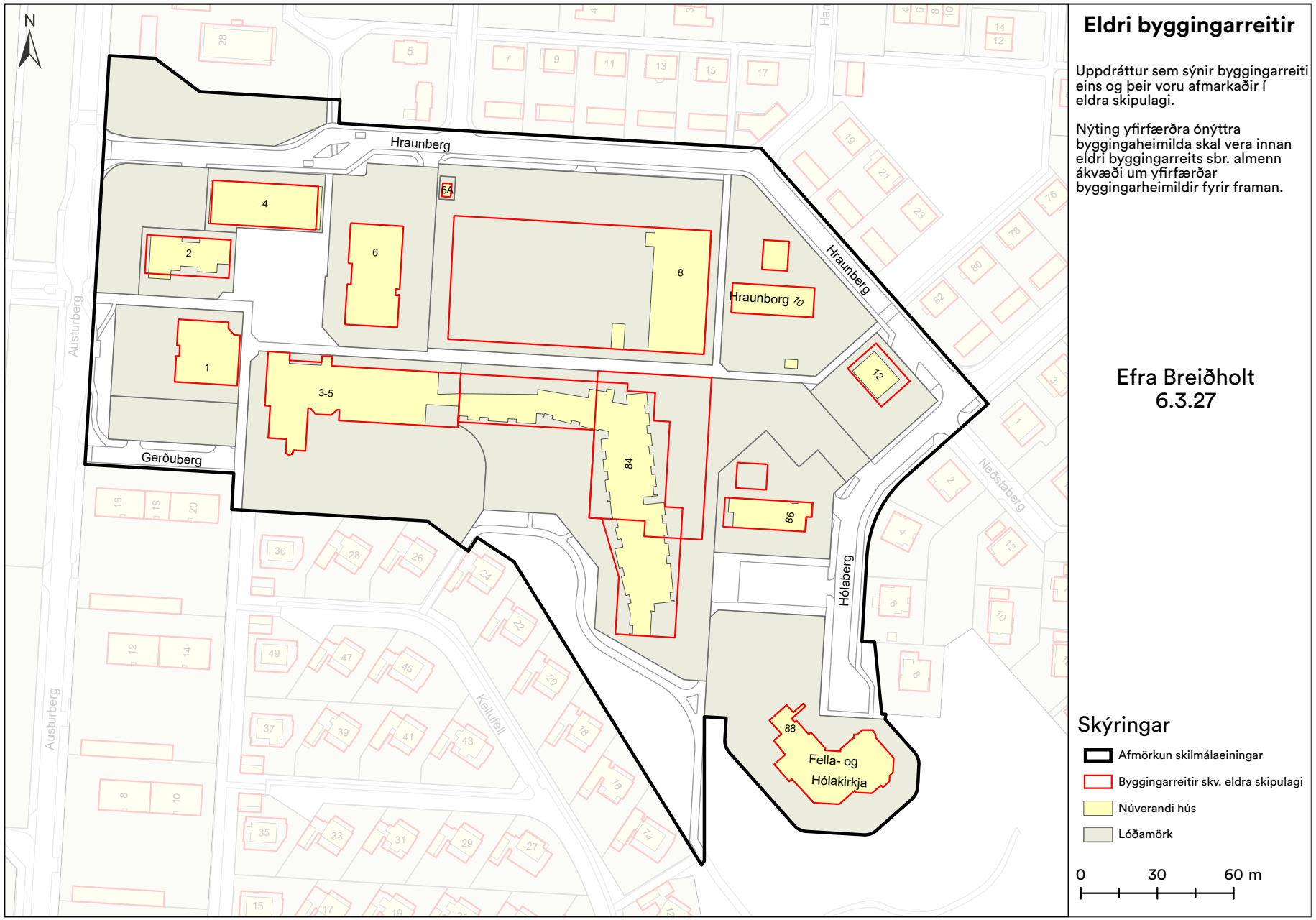
Gerðuberg 3-5

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Heimild er fyrir 27 stæðum

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27

H1	Gerðuberg 1, Stækkun lóðar	21. jún 1988
H2	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	7. feb 1990
H3	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	29. maí 1990
H4	Hraunberg 6-8, Bílastæði	16. apr 1991
H5	Fella- og Hólakirkja, Lóðarafmörkun	1. nóv 1991
H6	Hólaberg 86, Breyting á landnotkun	26. maí 1992
H7	Gerðuberg3-5-Hólaberg84 og Keilufell 26-28-30, Skipulag	16. des 2008
H8	Hólaberg 84, Stækkun byggingarreits, bílageymslu neðanjarðar	6. okt 2011
H9	Hólaberg 86, Viðbygging	15. sep 2016
H10	Gerðuberg 1, Stækkun	31. ágú 2018



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
6.3.27

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir 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.

Gerðuberg 1

- Í núverandi húsi á lóðinni er frístundamiðstöð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja og byggja eina hæð ofan á núverandi hús. Einnig er heimilt að byggja þriggja hæða viðbyggingu/nýbyggingu á lóðinni þar sem nú eru bílastæði upp við Austurberg, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 1.200 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi frístundamiðstöð, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3,5 metrar. Mesta veghæð þriggja hæða húshluta skal vera 11,5 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 heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.
- 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 fjölbreytileika 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 byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 4

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir allt að sex 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 viðbótarbyggingarheimildir 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 hverfisskipulagsuppdrátt.

- 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 heildarbyggingarmagni 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 fjölbreytileika 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 byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 6

- Á lóðinni er húsnæði fyrir heilsugæslu, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir atvinnustarfsemi, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur 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 heilsugæslu, sjá hverfis-skipulagsuppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 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.

Hraunberg 2 - tónlistarskóli

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hraunberg 10 - leikskólinn Hraunborg

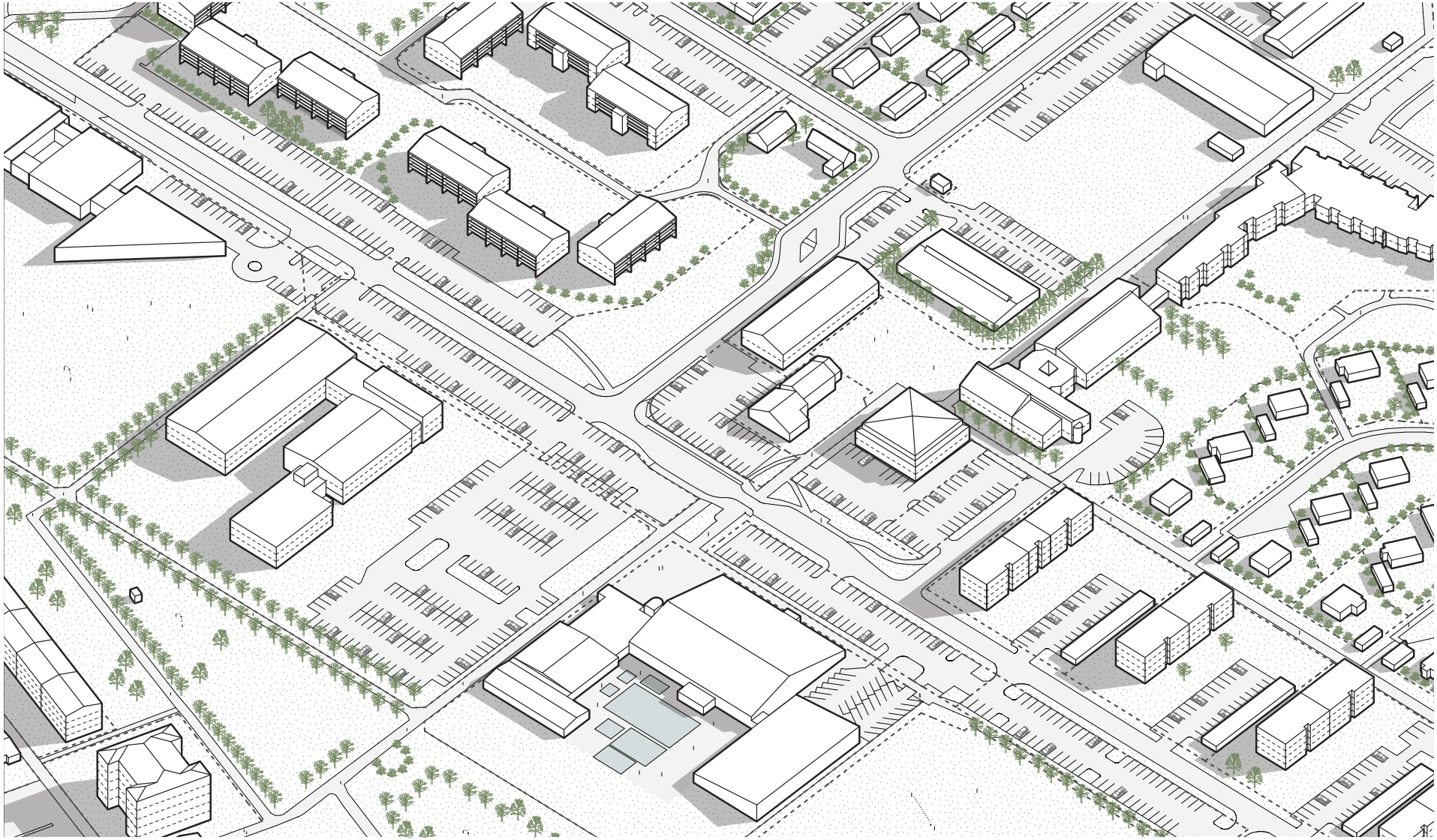
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hraunberg 12 - frístundaheimilið Hraunheimar

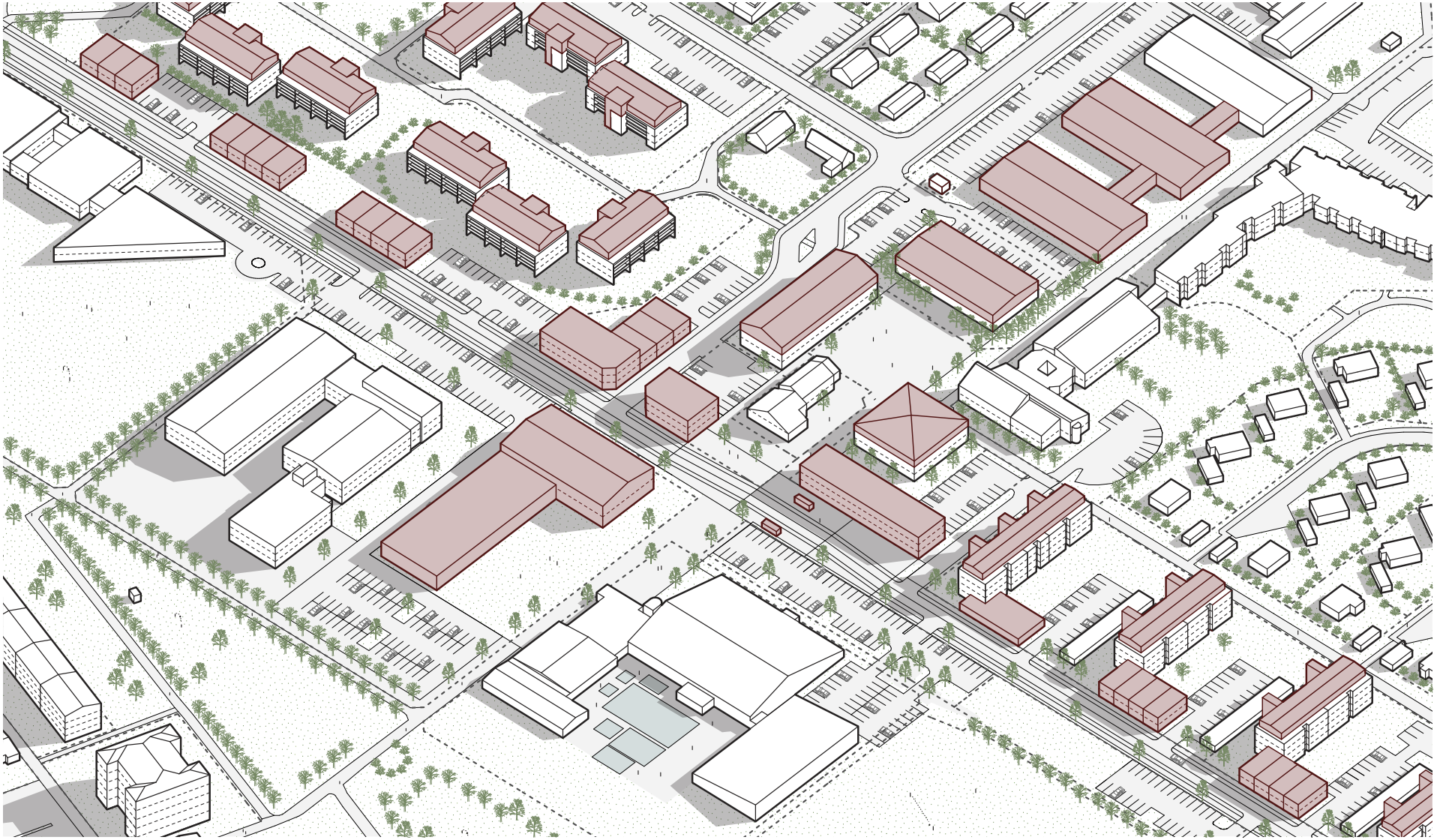
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hólaberg 86

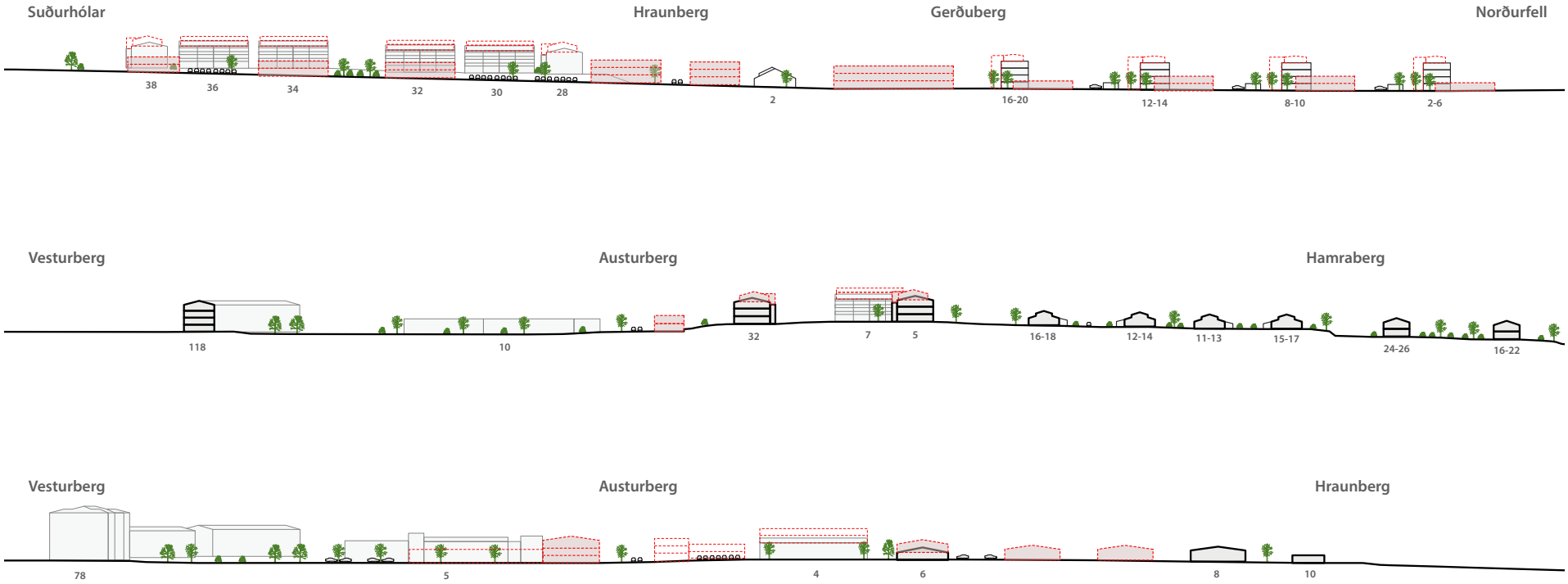
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar
Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í júlí. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu 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

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

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 Gerðuberg 1	1788	1857	1.04	3500	525	3.29	5882
A Hraunberg	1448	0	0	1520	228	1.21	1748
A Hraunberg 10	2925	567	0.19	200	30	0.27	797
A Hraunberg 12	1255	171	0.14	100	15	0.23	286
A Hraunberg 2	965	500	0.52	130	20	0.67	650
A Hraunberg 4	1065	2048	1.92	740	111	2.72	2899
A Hraunberg 6	2887	1102	0.38	825	124	0.71	2051
A Hólaberg 86	1849	507	0.27	150	23	0.37	680
A Án heimilisfangs	1902	0	0	6400	960	3.87	7360

8. Nýbyggingar

Bílastæðalóð við Hraunberg

- Á óbyggðri lóð við gatnamót Hraunbergs og Austurbergs, sem nú er bílastæðalóð við Hraunberg 2–4, er heimilt byggja nýbyggingu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum. Hámarksfjöldi íbúða er 15.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 840 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja þrjár hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 10,5 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 heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.

- 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 fjölbreytileika 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 byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Ný lóð við Hraunberg/Austurberg
- Heimilt er að afmarka nýja lóð norðan við Hraunberg næst Austurbergi. Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum. Hámarksfjöldi íbúða er 28.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 1.615 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Heimilt er að byggja þrjár hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 10,5 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 heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur
- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.

- 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 fjölbreytileika 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 byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

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.

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 Hraunberg 6A.

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.

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.

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.

Hverfistorg

- Hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum og tengja núverandi torg við nýtt fyrirhugað torg við Austurberg.

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, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitna*

- *Aðgengi um lóð*

- *Hönnun og frágangur byggingar og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
  - Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.
  - 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.

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.

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 Hraunberg 6A.

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

- 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
Gerðuberg	0	27	27
Gerðuberg 1	0	32	32
Gerðuberg 3-7	0	50	50
Hraunberg	0	48	48
Hraunberg 10	0	10	10
Hraunberg 6	0	38	38

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hraunberg 8	0	97	97
Hólaberg 84, 84A, 84B	42	31	73
Hólaberg 86	0	8	8
Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)	0	36	36

- 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

- Sameiginleg bílageymsla er í kjallara við Hólaberg 84. Einnig er heimilað að koma bílastæðum fyrir í kjallara undir nýbyggingum á hornlóðum sitt hvoru megin við Hraunberg næst Austurbergi, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

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

6.3.28

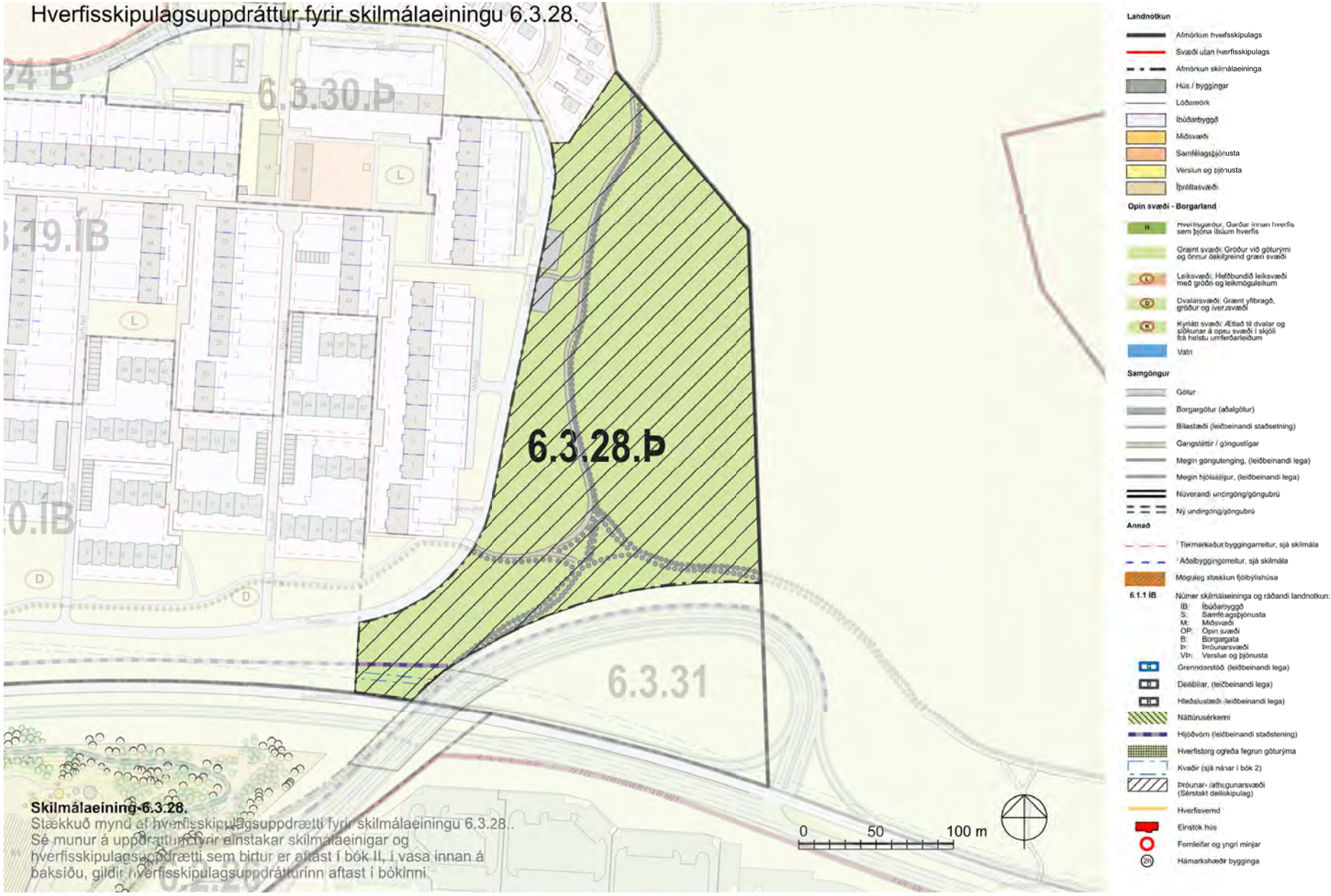
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.28 Suðurfell - þróunarsvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	230
Helstu áherslur	230
Deiliskipulag fellt úr gildi	230





Skilmálaeining 6.3.28.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.28..
Sé munur á uppdrættinum 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 skilgreint sem þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð í gildandi aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og fær þá skilmálaeiningarnúmerið 6.3.28.

– Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðarsvæði og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur suðaustast í hverfinu og er þróunarsvæðið skv. aðalskipulagi austan við Suðurfell og norðan við Breiðholtsbraut. Útivistarstígar liggja um eininguna og tengjast stígakerfi Efra-Breiðholts og Elliðaárdals.

Helstu áherslur

– Þróunarsvæðið er í brekkunni austan við Suðurfell. Svæðið er óbyggt og myndar jaðar syðsta hluta hverfisins að Elliðaárdal. Einkennandi í Efra-Breiðholti er gisin sérbýlishúsabyggð sem mótar jaðar byggðarinnar að dalnum og útivistarsvæðum alls staðar nema við Suðurfell. Gisin og lágreist byggð sérstæðra húsa á þróunarsvæði við Suðurfell er því rökrétt framhald og lokar kransinum um hverfið. Áin víkur frá byggðinni til austurs á þessum stað og því ekki úr vegi að byggðarlínan fylgi með. Fjarlægð frá nýrri byggð að ánni er að jafnaði um 200 metrar. Huga þarf að áhrifum uppbyggingar á nærliggjandi byggð og lífríki Elliðaárdals.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:

- *Á svæðinu verði útbúnar allt að 50 íbúðir í tveggja til þriggja hæða húsum. Lögð verði áhersla á stærri fjölskylduíbúðir (4+ herbergi). Í húsunum verði ein til fjórar íbúðir.*
- *Byggðin lagi sig að brekkunni og húsin verði með gróðurþökum.*
- *Haldið verði í núverandi gróður eins og kostur er en stígakerfi breytt og aðlagað nýrri byggð. Í byggðinni verði lögð áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir til að vernda lífríki Elliðaáa og Elliðaárdals.*
- *Hljóðmön verji byggðina fyrir umferðarhávaða frá Breiðholtsbraut og fyrirhuguðum gatnamótum Arnarnesvegar.*
- *Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.*

SKILMÁLAEINING

6.3.29

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.29 Völvufell og Eddufell - þróunarsvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu 268

Helstu áherslur 268





Skilmálaeining-6.3.29.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.29..
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

- Skilmálaeiningin nær yfir svæði sem afmarkast af Norðurfelli í norðri og Breiðholtsbraut í suðri og nær yfir Völvufell 7–21 (oddatölur), Eddufell og Drafnarfell auk opins svæðis sunnan við byggðina. Innan skilmálaeiningarinnar eru leikskólar, opin svæði og verslunar- og þjónustukjarni. Svæðið er skilgreint sem samfélagsþjónusta, opið svæði og verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Svæðið skal tekið til heildarendurskoðunnar þar sem gert verður ráð fyrir aukningu á íbúðum sem og verslun og þjónustu.

Helstu áherslur

- Samhliða hverfisskipulagi er unnið sérstakt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Norðurfelli í norðri og Breiðholtsbraut í suðri og nær yfir Völvufell 7–21 (oddatölur), Eddufell og Drafnarfell auk opins svæðis sunnan við byggðina. Kynningar- og samþykktarferli deiliskipulagsins og hverfisskipulags fyrir 6.3 Efra-Breiðholt fer fram samtímis.

- Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi Efra-Breiðholts og fái skilmálaeiningarnúmerið 6.3.29.

SKILMÁLAEINING

6.3.30

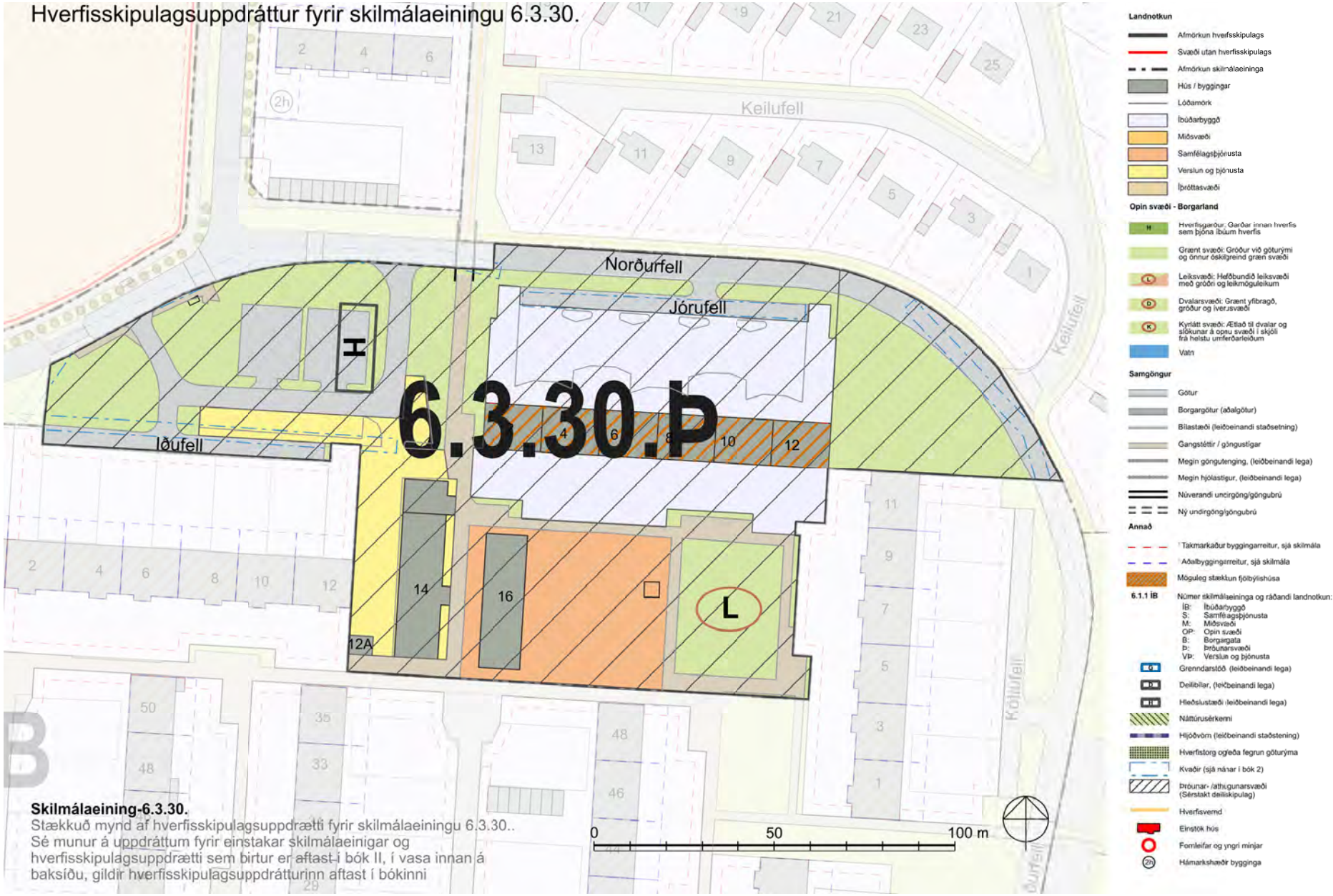
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.30 Jórufell/Norðurfell - þróunarsvæði

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	275
Helstu áherslur	275
Deiliskipulag fellt úr gildi	287





Skilmálaeining-6.3.30.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.30..
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

- Skilmálaeining 6.3.30 er skilgreind sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi.
- Einingin afmarkast af fjölbýlishúsabyggð við Gyðu-, Rjúpu-, Móðru- og Kötlufell til vesturs, suðurs og austurs og af Norðurfelli til norðurs. Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð, samfélagsþjónusta og verslun og þjónusta. Jórufell 2–12 er fjögurra hæða fjölbýlishús en við Iðufell 14 er verslunar- og þjónustuhúsnæði á einni hæð. Leikskólinn Ösp er við Iðufell 16 en ráðgert að leggja hann niður og sameina Leikskólanum Holti við Völvufell.

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 Efra-Breiðholti er að fjölga stærri fjölskylduíbúðum (4+ herbergi) en hlutfall þeirra er frekar lágt í Efra-Breiðholti miðað við meðaltal borgarinnar. Með því má auðvelda fólki að stækka við sig innan hverfisins þegar fjölskyldan stækkar og með því nýta betur aðstöðu leik- og grunnskóla og styrkja grundvöll fjölbreytts íþrótta- og tómstundastarfs og verslunar og þjónustu.
- Innan einingarinnar er leikskóli sem ráðgert er að verði sameinaður öðrum og lagður niður við Iðufell og því tækifæri til að endurskoða landnýtingu á því svæði. Við Iðufell er einnig verslunarhúsnæði en verslun hefur þrifist illa þar árum saman og fjölbýlishúsið við Jórufell er í eigu Félagsbústaða ehf. Innan marka einingarinnar er því gott tækifæri til að endurskoða landnýtingu með það fyrir augum að fjölga íbúðum með sérstaka áherslu á stærri íbúðir til að mæta eftirspurn eftir slíkum íbúðum í hverfinu. 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.
- Gera má ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

- *Núverandi húsnæði leikskólans Aspar verði fjarlægt.*
- *Byggingarmagn innan einingarinnar verði aukið með nýbyggingum og/eða viðbyggingum og ofanábyggingum á núverandi hús.*
- *Skoðað verði í deiliskipulagsgerð hvort haldið verði í núverandi fjölbýlishús og verslunarhús og byggt ofan á þau eða hvort heimilað verði að rífa þau og byggja nýbyggingar í staðinn.*
- *Hámarkshæðafjöldi húsa verði fimm hæðir.*
- *Húsnæði innan einingarinnar verði eingöngu íbúðarhúsnæði. Íbúðir innan einingarinnar geti orðið allt að 200.*
- *Lögð verði áhersla á að útbúa skjólgott dvalar/leiksvæði sunnanvert í einingunni.*
- *Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.*

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

- Jórufell 2–12 er fjögurra hæða fjölbýlishús. Iðufell 14 er verslunar- og þjónustuhúsnæði á einni hæð. Leikskólinn Ösp er á einni hæð við Iðufell 16.

3. Verslun og þjónusta

- Við Iðufell 14 er verslunar- og þjónustuhúsnæði sem gert er ráð fyrir að víki eða að notkun þess verði breytt í íbúðarhúsnæði.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan einingarinnar, allt að 200 íbúðir.

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
Lóuhólar 2-4	**2873 m²**	**AB**	H1, H3, H4, H2	**2873 m²**	**0 m²**
Lóuhólar 2-6	**0 m²**	**M**	H1	**0 m²**	**0 m²**
Lóuhólar 6	**1793 m²**	**AB**	H1, H3, H4, H2	**1793 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 19-21	**0 m²**	**M**	H1	**0 m²**	**0 m²**

AB

Heimildafærslur án sameiginlegra skilmála

Lóuhólar 2-4

HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustuhúsnæði á einni hæð.

Lóuhólar 6

HÚSAGERÐIR

– Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum.

M

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

Heimildalisti fyrir skilmálaeiningu 6.3.30

H1	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	5. ágú 1990
H2	Lóuhólar2-6, bílastæðalóð, Afmörkun bílastæðalóða Hólagarðs og Dagvistarstofnanna	13. ágú 1996
H3	Lóuhólar 2-6, Lóðarstækkun og landnotkunarbreyting	13. apr 1999
H4	Lóuhólar 2-6, Skipulag lóðar	26. sep 2000



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
6.3.30

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 25 50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

8. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Aðrar byggingar á lóð

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Ákvæði í deiliskipulagi taki mið af skilmálum hverfisskipulags fyrir íbúðabyggð í Efra-Breiðholti.

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.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Gera þarf húsakönnun fyrir svæðið áður en nýtt deiliskipulag er unnið fyrir eininguna. Á grundvelli hennar skal taka ákvörðun um hvort heimilt verði að rífa núverandi hús í skilmálaeiningunni.

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.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Heimilt er að breyta núverandi lóðamörkum og búa til nýjar lóðir.

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.

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.

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.

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

- 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
Lóuhólar	**0**	**90**	**90**
Lóuhólar 2-6, 2-4	**0**	**93**	**93**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar	**0**	**25**	**25**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Lýsing fyrir deiliskipulagsgerð

- Heimilt er að breyta innkeyrslum og bílastæðum innan skilmálaeiningarinnar. Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi aðalskipulagi og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

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

6.3.31

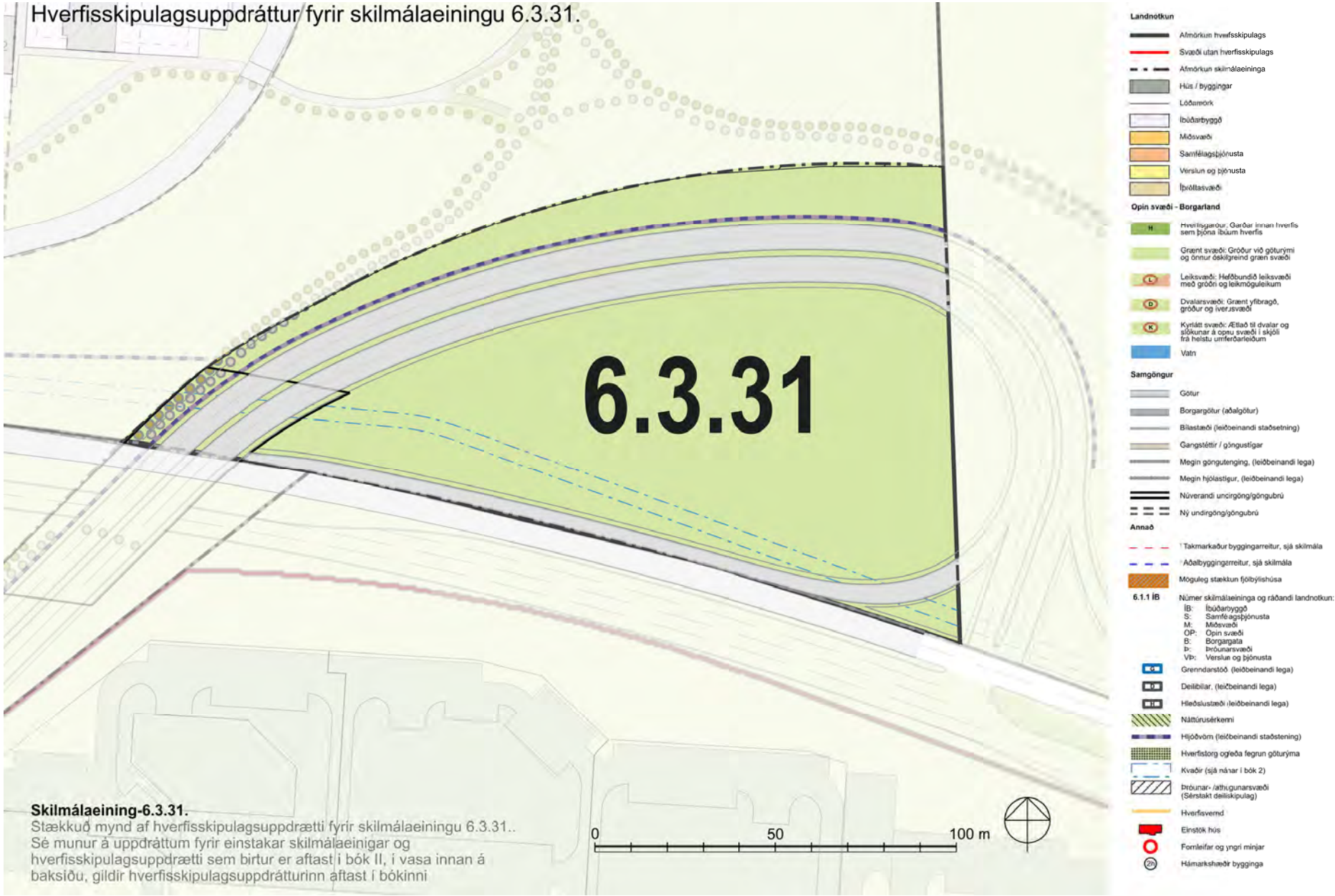
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.31 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu	293
Helstu áherslur	293




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.31.
6.3.31
Skilmálaeining-6.3.31.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.31..
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
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
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
Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Möguleg staðsetning 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
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvernd
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð við Suðurfell í vestri og norðri og Elliðaárdal í austri.
- Skilmálaeiningin er óbyggt svæði en um hana liggja göngustígar sem tengja Efra-Breiðholt við Elliðaárdal og áfram yfir í Árbæ og Kópavog.

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 Efra-Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.31.