

Hverfi 7.3

Selás

Bók 1: Almenn greinargerð og stefna







5 ÞREP SKIPULAGS

1. LANDSSKIPULAG

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

2. SVÆÐISSKIPULAG

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

3. AÐALSKIPULAG

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

4. DEILISKIPULAG

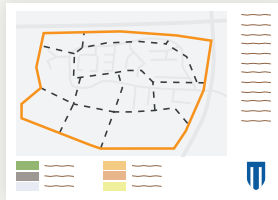
Skipulagsáætlanir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

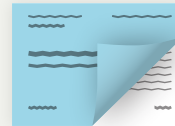
Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu

HVERFISSKIPULAGSÁÆTLUN SAMANSTENDUR AF



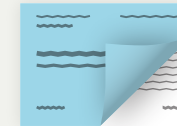
UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-
eininga innan þess



BÓK I

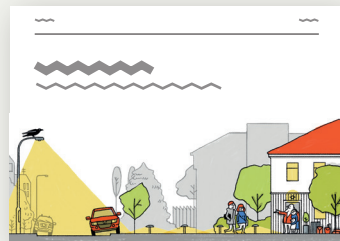
Stefnumótun og almenn
greinargerð um hverfið



BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir
einingum innan hverfis

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



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

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

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

og í _____ þann _____ 20__.

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

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

Skipulagsfulltrúi

Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	8
2 Almennar upplýsingar	18
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	26
4 Helstu niðurstöður samráðs	40
5 Stefna og helstu áherslur	48
6 Umhverfismat Seláss	72
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	84
8 Fylgigögn: Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu	94



VÆRI EKKI MÁL AÐ GERA
ÞESSA GÖTU AÐ VISTGÖTU?

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

1. Formáli og samantekt

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

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

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

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

Mynd 1.1

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



Ártúnsholt

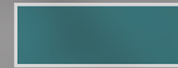
Árbær

Selás

Norðlingaholt



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis



Hverfi ekki tekið fyrir

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

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

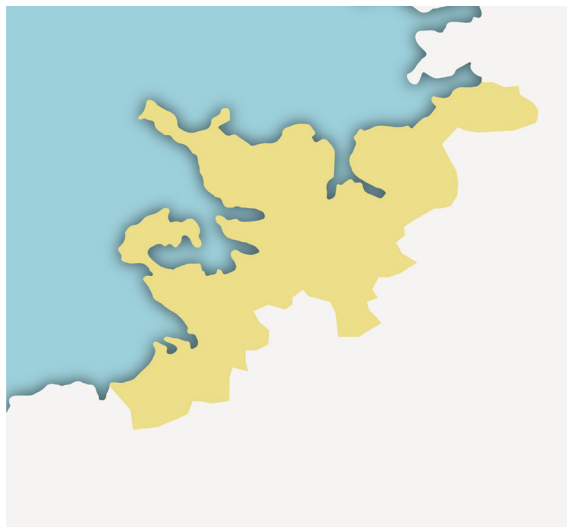
Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir *skilmálar*. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðarmynstur, byggingarlínur,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

Mynd 1.2

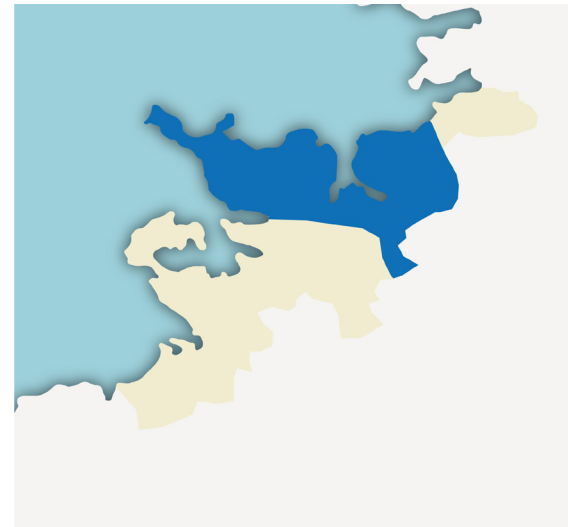
Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag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



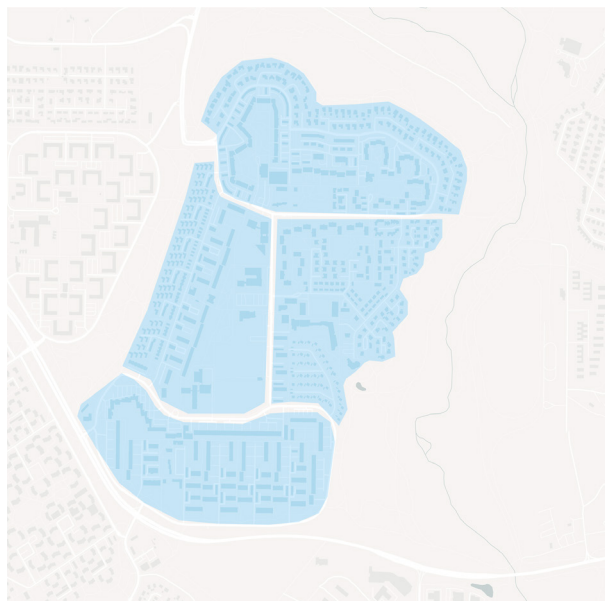
Landskipulag



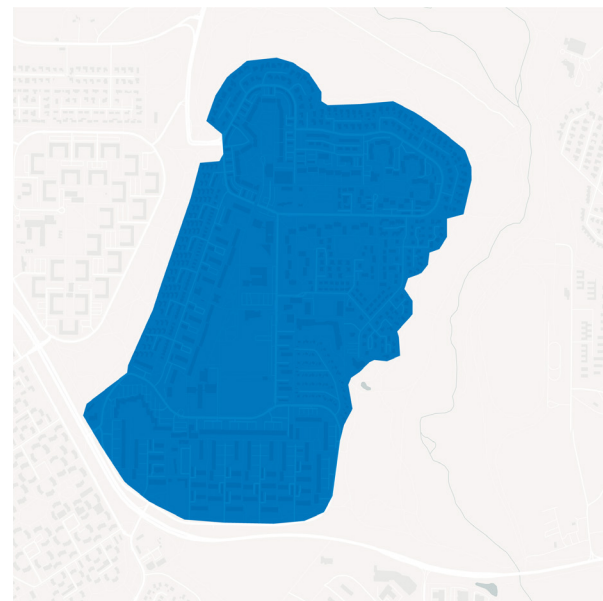
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

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



Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR

VIÐBÓT

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



UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-eininga innan þess

BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið

BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

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

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

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

Mynd 1.3

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

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

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

SAMFÉLAG

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

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

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

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

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

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

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



2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

2. Almennar upplýsingar

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

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

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

Tilgangur hverfisskipulags í 7.3 Selási er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1

Selás séður úr suðaustri.



2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

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

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

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

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

Mynd 2.2

Vinna við hverfisskipulag í borgarhluta 7 skiptist í sex verkþætti.



2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

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

Almenn greinargerð og stefna – Bók I

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

Skipulagsskilmálar – Bók II

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

Myndir 2.3–4

Hverfisskipulag í Selási samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur: bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfisskipulagsupprætti.



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

Hverfissskipulagsuppdráttur

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

Leiðbeiningar hverfissskipulags

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



Mynd 2.5
Hverfissskipulag Seláss.



Fylgigögn hverfisskipulagsins

Gögn HVSK:

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

Fylgiskjöl:

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

Mynd 2.6

Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.



SUMUM FINNST ÞETTA SVÆÐI Í
NIÐURNÍÐSLU, EN MÉR FINNST ÞESSI
ÓHEFTI VÖXTUR BARA SJARMERANDI.

3

Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

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

3.3 Mat á vithæfi hverfisins

3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

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

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

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

Selás afmarkast af Suðurlandsvegi, Breiðholtsbraut, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Selási hafa endinguna ás, nema Selásbraut sem liggur eftir hverfinu endilöngu. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar og Seláss frekar óljós. Á mynd 3.2

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

Mynd 3.1

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

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

Landslag og staðhættir






Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 m. Hæðarmunur innan hverfisins er nokkur. Að vestanverðu hallar á sinn að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Hverfið er 89,4 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Mynd 3.2

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



Skýringar

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

Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í jarðabókum árið 1379 og Árbæjar er getið árið 1464. Upp úr 1930 varð til vísir að byggð við núverandi Rafstöðvarveg vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaá. Í framhaldi af því urðu Árbæjar- og Breiðholtshverfin fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur. Deiliskipulag fyrir Selás var að stærstum hluta samþykkt á árunum 1964–1966. Í framhaldinu hófust byggingarframkvæmdir í hverfinu en fyrir voru byggingar á svokölluðum Árbæjarblettum.

Byggðin fellur ágætlega að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða auk þriggja hæða fjölbylishúsa sem standa í röð efst á ásnum. Í hverfinu er grunnskóli og þrír leikskólar en engin önnur þjónusta eða verslun.

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

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

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til 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.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði enn frekari þéttingarmöguleikar og fjölgun íbúða í hverfisskipulaginu. Í hverfisskipulaginu eru nokkur þéttingarsvæði afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Þróunarsvæði Seláss

Tvö þróunarsvæði eru í Selási samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ77 Vindás–Breknaás**

Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

- **Þ80 Selásbraut 98**

Verslun- og þjónusta (VP3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

Mynd 3.3

Selás séður úr vestri.



Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

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

- **VP3 Selásbraut 98**

Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **ÍB46 Selás**

Fastmótuð byggð að undanskildri verslunarlóð. Við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Upphaflega skipulagið gerði fyrst og fremst ráð fyrir einbýlishúsum og náði til svæðisins vestan Selásbrautar. Deiliskipulag fyrir þennan hluta var samþykkt 1970. Uppbygging svæðisins hófst hins vegar mun síðar og fljótlega eftir 1980 var skipulaginu breytt og náði það þá einnig til svæðisins austan Selásbrautar. Þar risu 3–5 hæða sambýlishús, auk einbýlis- og raðhúsa. Uppbyggingu hverfisins var að mestu lokið árið 2000. Yfirbragð byggðarinnar er nokkuð heilsteypt og framboð húsgerða fjölbreytt.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Selás

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

- **Borgarhlutakjarni**

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

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði að Selásbraut 98.

- **Borgargötur**

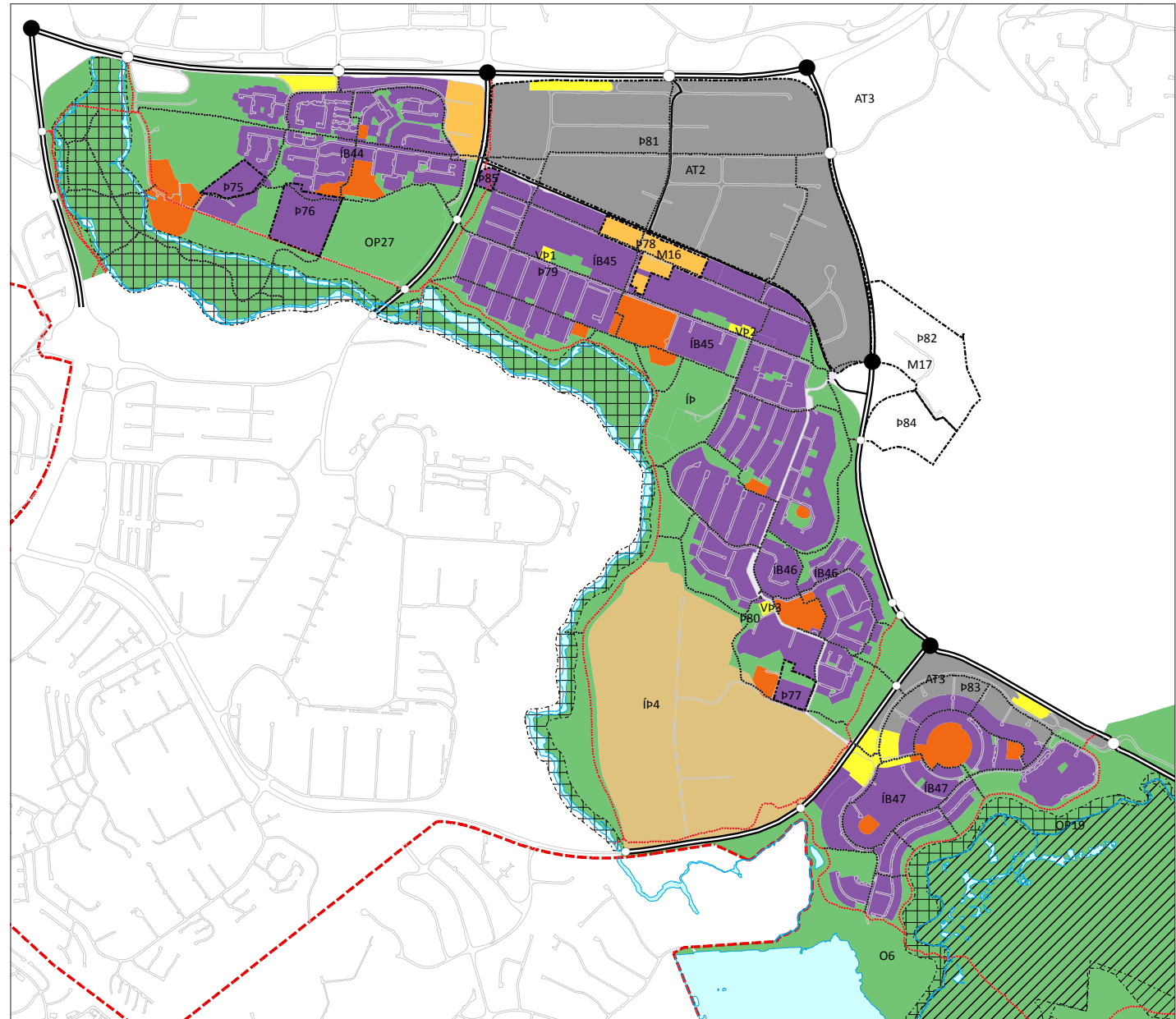
Í Selási er Selásbraut skilgreind sem borgargata og verður skipulag viðkomandi götu mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag götunnar verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

- **Hjólaleiðir**

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

- **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.



Mynd 3.4
Borgarhluti 7 Árbær, kort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

3.3 Mat á visthæfi hverfisins

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

Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður þessa mats en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru meginatriði dregin saman undir fyrirsögninni *Helstu tækifæri*.



SAMFÉLAG

Selás er næstum jafn fjölmennt hverfi og kjarni borgarhlutans Árbæjar. Í Selási bjuggu 3415 íbúar í 1136 íbúðum í júlí 2017 samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar eða að meðaltali 3 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlishúsa, raðhúsa og stórra íbúða (>5 herbergi). Minna er af litlum fjölbýlishúsum en að meðaltali í Reykjavík. Aldurssamsetning íbúa er í nokkuð góðu jafnvægi en þó eru hlutfallslega færri eldri en 67 ára en í Reykjavík í heild. Lítið er af minni íbúðum í hverfinu. Selásskóli er fyrir 1.–7. bekk en eldri nemendur sækja skóla í Árbæ.

Ekkert framboð verslunar og þjónustu er í hverfinu en þeir sem búa næst Árbæ eru í göngufjarlægð frá matvöruverslun við Rofabæ 37–39. Öll helsta þjónusta og verslun er í borgarhlutakjarnanum í Árbæ en þangað eru um 1,3 km mælt í loftlínu frá miðju hverfisins.

Skipulag er með þeim hætti að akstursleiðir út úr hverfinu eru nokkuð langar og umferð safnast á Selásbraut en þar hafa orðið nokkur umferðarslys á síðustu árum. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn og Rauðavatn.

Helstu tækifæri

Fjölgun minni íbúða getur haft jákvæð áhrif á samfélagið, einkum skólann. Einnig batnar þá rekstrargrundvöllur fyrir þjónustu í hverfinu. Tækifæri liggur í uppbyggingu á nærþjónustu við Selásbraut 98 og gæti slíkt bætt úr brýnni þörf. Bættar göngu- og hjólaleiðir geta haft jákvæð áhrif á hverfið.



GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 m. Byggðin er að langmestu leyti lágreist, einnar til tveggja hæða rað- og sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn. Á háásnum eru lítil fjölbýlishús sem liggja norður-suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Þrátt fyrir það er byggðin opin fyrir ríkjandi norðaustan-, austan- og suðaustanáttum. Nokkuð mikill trjágróður er í hverfinu næst Elliðaárdal en ekki eins mikill sunnar og austar.

Íbúðapétteleiki í hverfinu er lítill líkt og í borgarhlutanum að meðaltali. Ástæðan er byggðarmynstrið og hátt hlutfall stórra einbýlishúsa. Erfitt getur hins vegar verið að auka þéttleika byggðarinnar jafnt yfir. Í hverfinu er mikill fjöldi leik- og dvalarsvæða en þau eru fremur einsleit. Aðgengi íbúa að útivistarsvæðum er gott þar sem Elliðaárdalur og Rauðavatn eru í næsta nágrenni. Engin verslun er í hverfinu.

Hljóðvist er ábótavant næst Suðurlandsvegi.

Selásbraut liggur í gegnum hverfið endilangt. Umhverfi götunnar er frekar einsleitt og bakhliðar lóða snúa að götunni á löngum kaffla.

Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu.

Helstu tækifæri

Fjölga má litlum og meðalstórum íbúðum í hverfinu með því að heimila að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir og heimila að byggja minni íbúðir á þéttingarreitum eins og við Selásbraut 98 og við Vindás–Breknaás. Slík fjölgun íbúa myndi hafa jákvæð áhrif á hverfið, rekstur skóla, leikskóla og nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulagi er hugmyndin að gera Selásbraut að borgargötu sem gæti orðið vísir að hverfismiðju með hverfistorgi við Selásskóla.

**SAMGÖNGUR**

Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Fjórar aðkomuleiðir eru að hverfinu, þ.e. um Árbæ eftir Rofabæ, frá Suðurlandsvegi norðan Rauðavatns og frá Bæjarhálsi en syðsta aðkoman er frá Breiðholtsbraut við Norðlingaholt. Breiðholtsbraut sker hverfið frá Norðlingaholti en mikill samgangur er á milli hverfanna í tengslum við frístundaiðkun barna. Nýleg göngubrú yfir Breiðholtsbraut bætir aðstæður gangandi vegfaranda mikið. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabíllinn.

Ein strætóleið gengur eftir Selásbraut og yfir í Norðlingaholt. Fyrir íbúa neðst í vesturhlíð hverfisins er nokkuð langt að ganga að biðstöð en annars er fjarlægð að biðstöð ásættanleg.

Lögun, eða öllu heldur lengd, hverfisins og ójöfn hæðarlega dregur úr fýsileika þess að ganga og hjóla lengri vegalengdir innan hverfisins og að borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Stígatengingar innan hverfisins eru ágætar en styrkja mætti leið á vesturjaðri hverfisins frá suðurhluta þess að Árbæ. Slík leið myndi liggja vel hvað varðar hæð. Huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar.

Í hverfinu eru að meðaltali um 1,8 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5.

Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum í hverfinu nema lítillega þó svo að íbúðum fjölgi þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er í dag.

Helstu tækifæri

Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar. Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni ferðatíðni.



VISTKERFI OG MINJAR

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur og Víðidalur liggja vestan með hverfinu og frá austurhluta hverfisins er stutt að Rauðavatni og vatnasvæði Hólmsár og Elliðavatns. Innan hverfis eru smærri græn svæði, flest rík af gróðri sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfaþjónustu.

Helstu náttúruminjar í hverfinu eru upprunaleg grágrýtisholt með mólendisgróðri í austur- og suðurjaðri þess. Hæsta verndargildið hefur holt austan við Þverás.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru auk þess yngri minjar sem að mestu eru tengdar rafstöðinni og veru hersins hér á landi. Borgarsögusafn hefur gert úttekt á menningarminjum og fornleifum í hverfinu: *Byggðarkönnun. Borgarhluti 7 – Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.* Byggðarkönnunin er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

Helstu tækifæri

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

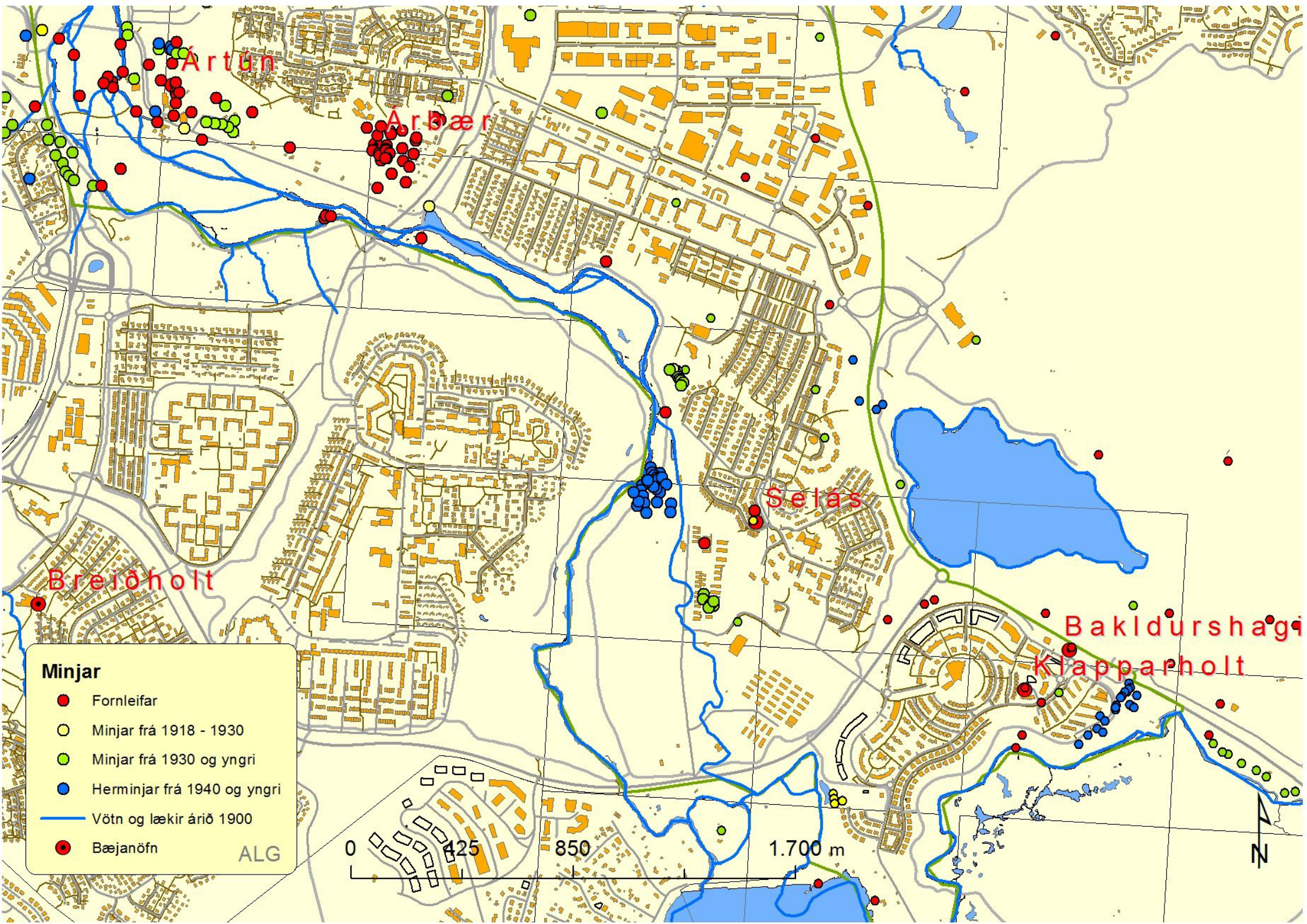
Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu en slíkt veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

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

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski.

Mynd 3.5

Yfirlit fornminja í borgarhluta 7 Árbæ.



Artún

Arbær

Selas

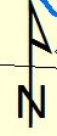
Breiðholt

Bakidurshagi
Klappaholt

Minjar

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

ALG





ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús Orkuveitu Reykjavíkur, en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu. Einnig má nefna metanafgreiðslustöð í Mjódd.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám og ný tré í stað þeirra sem fjarlægð eru við uppbyggingu. Einnig má auka trjágróður á jaðri hverfisins en það gefur hverfinu hlýlegra yfirbragð.

Helstu tækifæri

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

Hægt er að koma á mun meiri flokkun á sorpi og úrgangi við húsdyr með skilmálum sem heimila 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 hverfissskipulagi.

Auka má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæðum og vannýttum svæðum.



MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í vinnu við hverfissskipulag vegna þess að ekki var búið að þróa mælikvarða fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísendingar um stöðu þessa málaflokks í hverfinu er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð var fyrir á Íslandi stærstan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróunn. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í hverfinu í framtíðinni fylgi umhverfsvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

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



NÁTTÚRUVÁ

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



SELÁSINN ER DÁSAMLEGUR,
SÉRSTAKLEGA Í FORSÆLUNNI.

4

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Selás

4. Helstu niðurstöður samráðs

4.1 Yfirlit og forsendur

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

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

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

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

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

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

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

Mynd 4.1

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





Mynd 4.2

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



Mynd 4.3

Nemendur í Selásskóla við módel sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

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

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

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

Skapandi samráð

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

Íbúafundir

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

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

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

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

4.3 Selás

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

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ77 Vindás–Brekknáás

Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Þ80 Selásbraut 98

Verslun og þjónusta (VÞ3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum var kynnt sú hugmynd að heimila eigendum fasteigna að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Fram kom bæði í rýnihópum og á íbúafundum að eitthvað væri um að eigendur hefðu þegar gert þetta. Hugmynd um að heimila þessa aðgerð í skilmálum hverfisskipulags hlaut góðar viðtökur. Einnig voru kynntar hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja upp lyftur til að bæta aðgengi. Vel var tekið í slíkar hugmyndir en margir sáu vankanta á framkvæmdinni og vildu vita meira um hvernig ætti að útfæra slíkt.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Selásbraut að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáði sig var jákvæður fyrir hugmyndunum.

Hjólreiðar

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

Hverfisvernd

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

Gátlisti um vistvæna byggðar – lykilstoðir

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Árbæ er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim höfuðflokkum sem settir eru fram í *Gátlista um visthæfi byggðar*.



SAMFÉLAG

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

Mikið er kallað eftir verslun í hverfið. Þar er helst talað um Selásbraut 98.

Nemendur í Selásskóla komu með margar hugmyndir um verslun og þjónustu en sérstakan áhuga hafa þeir á að fá ísbúð í hverfið og vilja hafa hana á Selásbraut 98.

Áhugi er fyrir að nota Selásskóla undir tómsundur og námskeið á kvöldin og um helgar.

Nemendur í Selásskóla kalla eftir því að skólalóðin verði tekin í gegn og bætt við leiktækjum og leikvöllum. Einnig er kallað eftir leikvelli fyrir yngri börn á lóðinni.



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, byggðarmynstur og staðaranda, eflingu almenningsrýma og aðgerðir til að minnka hávaða- og loftmengun.

Nokkrar athugasemdir komu fram um að svæði fyrir nýjar íbúðir séu af skornum skammti.

Kallað er eftir fleiri bekkjum og listaverkum á opnum svæðum.

Íbúar kalla eftir meiri trjágróðri á opnu svæðunum, ekki síst jaðarsvæðunum á milli hverfisins og Suðurlandsvegar.



SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði. Íbúar í Selási eru uppteknir af samgöngum bæði fyrir akandi umferð, hjólandi og gangandi.

Það vantar hjólastíga í hverfið og það þarf að tengja þá við annað stígakerfi.

Íbúar kalla eftir betri lýsingu við gangbrautir og á göngustígum.

Varðandi akandi umferð vilja íbúar láta hægja á umferð á vissum stöðum í hverfinu eins og við Selásskóla.

Í sérbýlishúsabyggðinni er kallað eftir fleiri bílastæðum í nokkrum götum.

Íbúar vilja láta loka stæðum fyrir stóra bíla við Norðurás en líka við Brekknaás.



VISTKERFI OG MINJAR

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

Íbúar kalla eftir verndun trjágróðurs á opnu svæðunum.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í málaflökknum er fjallað um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda eins og lands.

Undir þessum málaflökki komu flestar hugmyndir um að það þyrfti að fjölga ruslatunnum í hverfinu.



MANNVIRKI

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

Áhugi er fyrir að heimila að byggja kvisti, garðskála og svalir á fjölbýlishús.

Einnig hafa íbúar áhuga á að heimila að skipta sérbylishúsum í tvær íbúðir og leyfa að gera íbúðir í bílskúrum.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflökks teljast atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snéri að henni.



5

Stefna og helstu áherslur í Selási

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

5. Stefna og helstu áherslur í Árbæ

5.1 Forsendur

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

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 Árbæjar tekur mið af eftirfarandi forsendum:

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

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

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

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

Mynd 5.1
Vistvænni Selás í
framtíðinni.



5.3 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

SAMFÉLAG

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

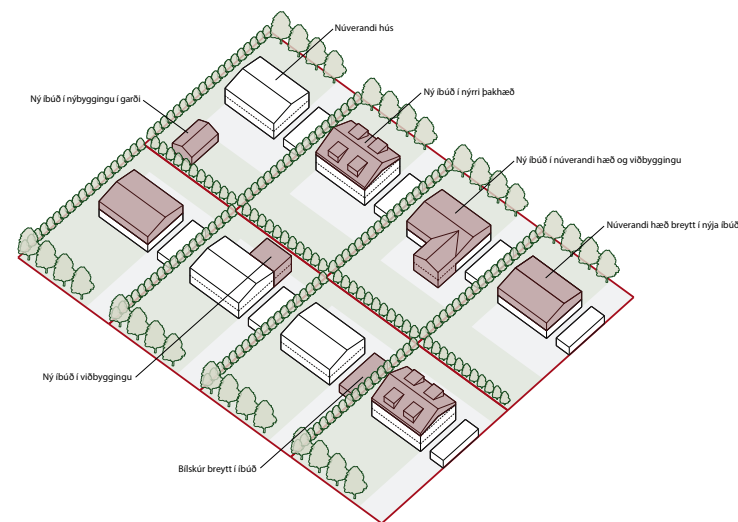
Fjölgun íbúða

Samsetning hverfisins er nokkuð áþekkt meðaltali borgarinnar hvað varðar stærð og gerð húsnæðis. Í hverfinu er ágætt framboð af ýmsum stærðum og gerðum af húsnæði, sem gefur íbúum tækifæri á að búa í hverfinu á öllum lífsskeiðum. Íbúapöttleiki hverfisins er í lágmarki skv. gátlista um vishæfi byggðar. Með hóflegri íbúafjölgun gefst tækifæri til að styðja uppbyggingu hverfiskjarna í Árbæ og uppbyggingu verslunar og þjónustu, ásamt því að nýta betur innviðina í hverfinu. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða eigi sér stað yfir langan tíma enda eru breytingar háðar ýmsum takmörkunum sem kalla á samráð, samþykki og samvinnu lóðarhafa og borgaryfirvalda.

Stefna

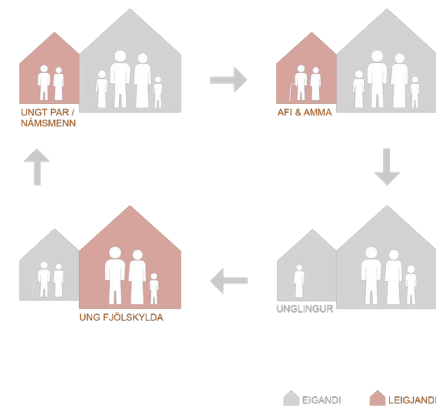
Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu en þeim gæti fjölgan um allt að 880 með eftirfarandi aðgerðum:

- Fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðabyggðar
Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu.
- Þétting byggðar í hverfiskjarna við Ásinn.
Veitt er heimild til að byggja viðbyggingar og ofanbyggingar þar sem verslun, þjónusta og skrifstofur eru til húsa í dag (2018). Heimilt er að fjölga íbúðum um allt að 98 á efri hæðum bygginga. Verslun og þjónusta verður áfram á neðri hæðum en



Mynd 5.2

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



Mynd 5.3

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



Samfélag

Selás

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 720 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð við nærþjónustukjarna, Selásbraut 98.
- Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
- Skilgreina þróunarsvæði við Vindás – Brekknaás.

Nærþjónusta fyrir hverfið er skilgreind við Selásbraut 98. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.

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



Nærþjónusta
í hverfinu



Starfsemi innan
íbúðarbyggðar



Tímabundin starfsemi
á borgarlandi



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitir



Þróunarsvæði



er einnig heimil á efri hæðum. Sjá skilmálaeiningar 7.2.6.M og 7.2.7.þ, sbr. umfjöllun aftar.

- Skilgreining þróunarsvæðis í Ásnum við Bæjarbraut
Skilmálaeining 7.2.7 næs til lóðanna Hraunbæjar 102 102 A til H, Rofabæjar 23 og Bæjabrautar. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði með blandaðri starfsemi, þjónustu á jarðhæðum og íbúðum og atvinnustarfsemi á efri hæðum. Gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir frekari uppbyggingu og þéttingu byggðar.
- Hækkun fjölbýlishúsa við Rofabæ
Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús milli Rofabæjar og Hraunbæjar um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að komið verði þar fyrir lyftu og lóðarhönnun sé tekin til endurskoðunar. Gerð er nánanri grein fyrir þeirri heimild í skilmálaeiningum 7.2.4 og 7.2.11.
- Fjöldgun íbúða við Rofabæ 7-9
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Fjöldgun íbúða við Rofabæ 37-39
Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús, fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Skilmálaeining 7.2.15 nær til opins svæðis sem afmarkast af Höfðabakka í vestri og Rofabæ/Ystabæ í austri. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í hverfisskipulagi kemur fram lýsing og stefna sem gerir ráð fyrir um 30-50 íbúðir.
- Hraunbær – Bæjarháls við Tungháls
- Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Þar gildir sérstakt deiliskipulag, samþykkt 2018, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu um 220 íbúða. Stefnt er að því að fella deiliskipulagið inn í hverfisskipulag Árbæjar þegar einingin er fullbygð.



Mynd 5.4

Þróunarsvæði við
Vindás-Brekknáás séð úr
suðaustur.



Nærþjónusta í hverfinu

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

Stefna

Stefnt er að því að styrkja nærþjónustu með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina Ásinn sem meginverslunarkjarna í austurhluta borgarinnar. Hlutverk fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Skilgreina nærþjónusta í hverfinu við Rofabæ nr. 7 – 9 og nr. 37 – 39. Aðkoma og aðgengi að nærþjónustu skal sett í forgang við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærsþjónustukjarna og lögð áhersla á verslun og þjónustu.
- Tengja þjónustukjarna við göngu- og hjólastíga í hverfinu, borgargötu og hverfistorg.
- Á borgarlandi verði heimilað að gefa út leyfi fyrir tímabundna starfsemi, líkt og matarvagna eða söluhús.

Starfsemi innan íbúðabyggðar

Starfsemi einyrkja á heimilum eykur mannlíf í hverfum og fjölgar atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna takmarkanna, er stutt við atvinnusköpun og mannlíf í hverfum.

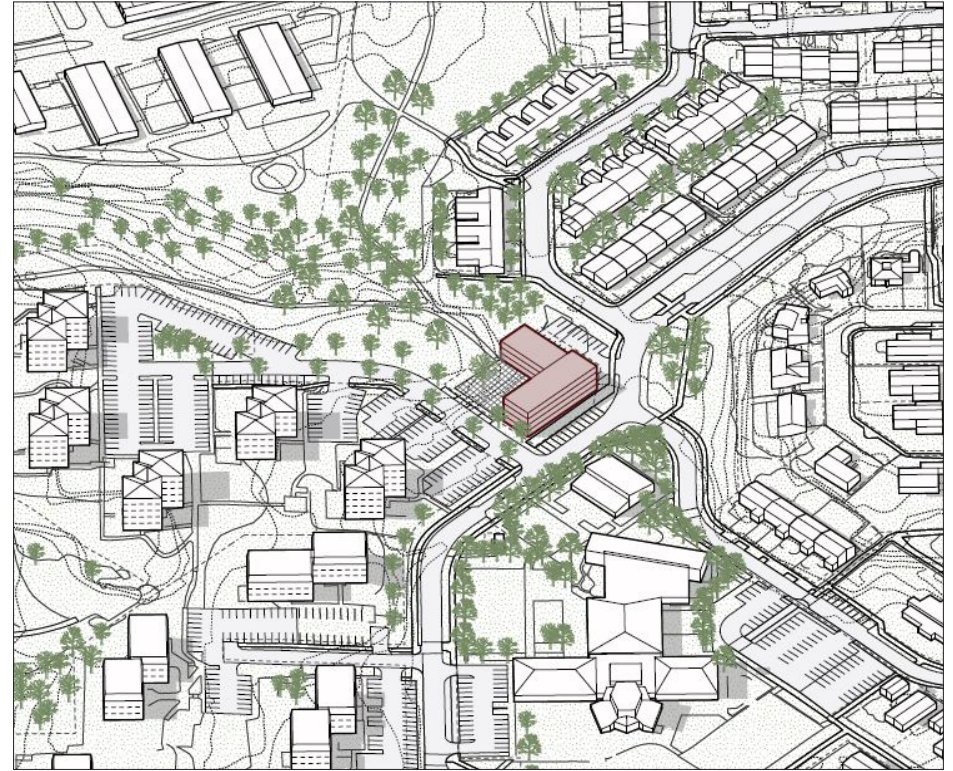
Stefna

Stutt verður við heimastarfsemi með eftirfarandi aðgerðum:

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



Mynd 5.5
Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, núverandi ástand.



Mynd 5.6
Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, dæmi um mögulega útfærslu eftir breytingu.



GÆÐI BYGGÐAR

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

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Stefna

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

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

Verndun byggðarmynsturs

Stefna

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

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

Efling almenningsrýma

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

Stefna

Stefnt er að því að styrkja almenningsrými með eftirfarandi aðgerðum:

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

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Stefna

Stefnt er að bættum hljóðvörnum með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja inn skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.



Mynd 5.7

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma.



Gæði byggðar

Selás

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

Gæði byggðar og staðaranda eru aukin með verndun sérstaks byggðamynsturs.

Almenningsrými eru eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Selásbraut og Selásskóla, ásamt markmiðum um að fegra og endurhanna götur fyrir alla ferðamáta.

Gefin er heimild fyrir hljóðvörnum meðfram Breiðholtsbraut og Suðurslandsvegi.



Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir





SAMGÖNGUR

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

Rofabær, Bæjarbraut og Hraunbær skilgreindar borgargötur

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun gatnanna sem borgargötur fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi, og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstætstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og mögulega deilibílum.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja göturnar Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ og umhverfi þeirra með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina göturnar sem borgargötu í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra götunnar, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinnviða á borð við lykilstætstöðvar hverfisins, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.



Mynd 5.8

Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.




Samgöngur

7.3

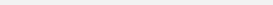
Selás

Stefnan er að gera Selásbraut að borgargötu, sem felur í sér endurhönnun, fegrun og nýtt hverfistorg. Þar er gert ráð fyrir lykilstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.

Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og tengingar við hestúshverfi og Rauðavatn styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti. Nýjar gönguleiðir teiknaðar meðfram Suðurlandsvegi.

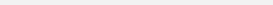
 Gönguleiðir

 Nýjar gönguleiðir

 Nýir hjólastígar

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykilstöðvar
Almenningssamgangna



Vistvænir samgöngumátar

Stefna

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

- Festa í sessi lykil gönguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Veitt er heimild fyrir breiðari undirgögnum undir Höfðabakka, með fegrun og bættri aðkomu. .
- Teikna nýjar gönguleiðir að íþróttasvæði Fylkis.
- Teikna nýjar gönguleiðir frá Elliðaárdal sem ná norður að Árbæjarkirkju og þjónustusvæði við Ásinn.
- Skilgreina á hverfisskipulagsupprátt hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningsamgangna..
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.

Bílastæði

Stefna

- Bílastæðaviðmið verða skilgreind í skilmálum sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.



Mynd 5.9
Flygildi.





VISTKERFI OG MINJAR

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

Stefna

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

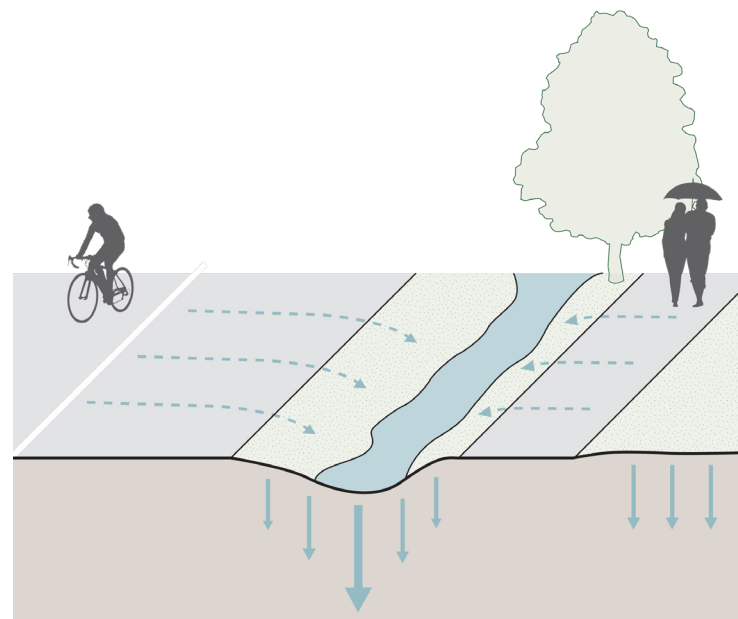
- Í öllum skilmálaeiningum koma fram skilmálar sem vernda núverandi gróður og tré fyrir örökstuddu raski.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um frágang lóða.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.
- Í byggð sem liggur næst Elliðaárdal koma fram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

Meðhöndlun ofanvatns

Stefna

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

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



Mynd 5.10

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.



Vistkerfi og minjar

Selás

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

Sérstakar náttúruminjar við Vesturlandsveg eru skilgreindar og verndaðar.

Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Náttúrusérkenni





ORKA OG AUÐLINDIR

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

Stefna

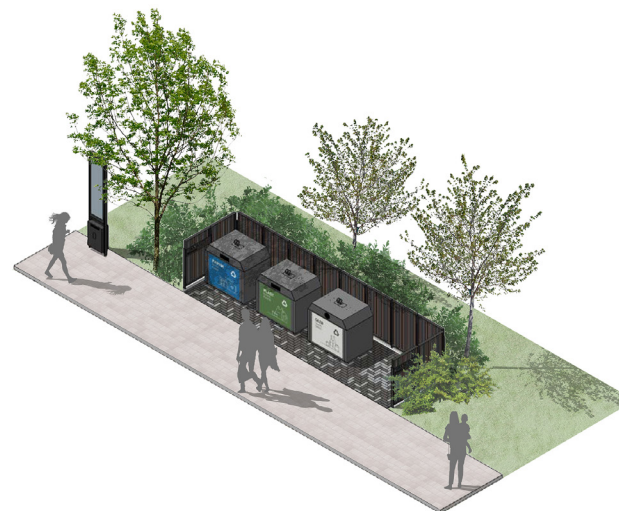
Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu, með eftirfarandi aðgerðum:

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



Mynd 5.11

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



Mynd 5.12

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.



Orka og Auðlindir

Selás

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

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

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



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



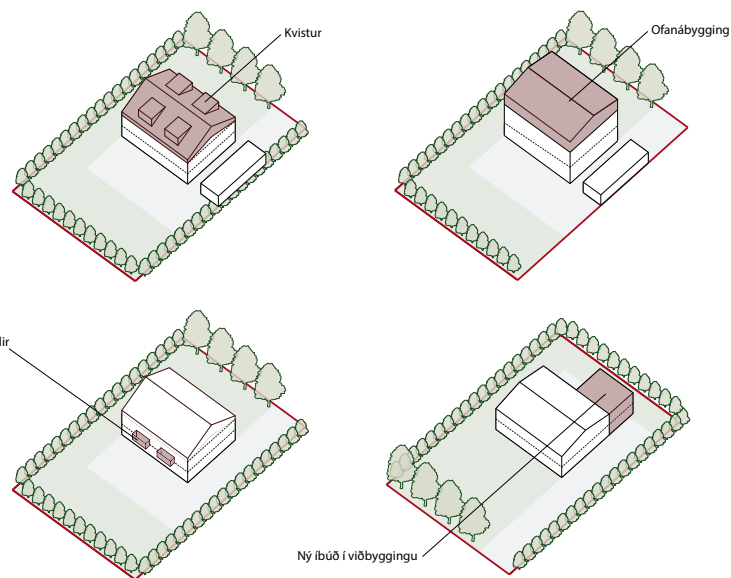
MANNVIRKI

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

Stefna

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

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



Mynd 5.13
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.





Mannvirki

7.3

Selás

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

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

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



Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar





NÁTTÚRUVÁ

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

Náttúruvá

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

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

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





Náttúruvá

Selás

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

Ofanvatn verður meðhöndlað með náttúrulegum aðferðum eftir því sem við á og rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótnægisáðgerða



Tré og gróður

Mótnægisáðgerðir vegna náttúruvá



DRAUMURINN VÆRI AUÐVITAÐ
LÍTIÐ YFIRBYGGT KNATTHÚS.



6

Umhverfismat Seláss

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisárhif

6. Umhverfismat Seláss

6.1 Almenn

Selás er eitt af eystri hverfum Reykjavíkur og afmarkast af Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut til austurs, Rofabæ til norðurs, Fylkisvegi og Elliðaárdal til vesturs og hesthúsasvæðinu í Víðidal til suðurs.

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Að vestanverðu hallar ásin að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Selásbraut gengur í gegnum hverfið og tengist Breiðholtsbraut í suðri og og Rofabæ í norðri. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn, byggðin allþétt og aðgreining eftir húsgerðum er þokkalega skýr. Á háásnum eru fjölbýlishús sem liggja norður-suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Vestar eru raðhús á tveimur hæðum og í vesturhlíðinni lágreið einbýlishús. Byggðin í suðri einkennist af einnar til tveggja hæða einbýlis-, rað- og keðjuhúsum og stakstæðum fjölbýlishúsum. Uppbygging hverfisins hófst upp úr 1980.

Í Selási eru skilgreindar 14 skilmálaeiningar, 7.3.1–7.3.14. Þeim eru gerð ítarleg skil í skilmálatöflum. Með markvissum ákvæðum í skilmálatöflum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.

6.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinn 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 og umhverfismati 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 í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

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

Hverfisskipulag Seláss mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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



Mynd 6.1
Selás afmarkaður á loftmynd.

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

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



SAMFÉLAG

Fjölgun meðalstórra íbúða

Íbúabéttleiki hverfisins er undir lágmarki (20–40 íb/ha). Fjöldi 3ja og 4ra herbergja íbúða er undir meðaltali borgarhlutans í heild. Því er stefnt að fjölgun íbúða í hverfinu með áherslu á 3ja til 4ra herbergja íbúðir. Stefnan er í samræmi við greiningu á visthæfi hverfisins.

Nærþjónusta í hverfinu

Markmiðið er að styrkja nærþjónustu fyrir hverfið á lóðinni Selásbraut 98.

Bættar tengingar við borgarhlutakjarna í Árbæ

Markmiðið er að bæta göngu- og hjólaleiðir að verslun og annarri þjónustu í borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Nánari umfjöllun er að finna í liðnum *Samgöngur*.

Miðað er við að fjölga íbúðum í Selási um 120–180.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 Þróunarsvæðið Vindás–Brekknáás

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir allt að 20 íbúðum á svæðinu. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir svæðið, sjá skilmálaeiningu 7.3.13. Á svæðinu geta rúmast allt að 100 íbúðir. Gert verður sérstakt deiliskipulag eftir að hverfisskipulagið hefur öðlast gildi.

2 Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum

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

3 Núverandi íbúðabyggð í Selási, fjölbýlishús

Heimilað er að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið nr. 4 í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða fylgir heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti hún verður nýtt.

4 Selásbraut 98

Heimilt er að byggja viðbótarhúsnæði, allt að 3 íbúðarhæðir til viðbótar við hverfisverslun og þjónustu á hluta jarðhæðar bygginga. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið nr. 4 í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 24 íbúðir.



GÆÐI BYGGÐAR

Próun byggðar á vistvænum forsendum

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga.

Verndun og styrking byggðarmynsturs og staðaranda

- Markmiðið er að skilmálar fyrir byggðina miði að því styrkja byggðarmynstur og staðaranda í Selási.
- Markmiðið er jafnframt að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.
- Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar útbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.
- Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.
- Markmiðið er að auðvelda og hvetja til flokkunar heimilisúrgangs.

Efling almenningsrýma

Markmiðið er að efla almenningsrými í hverfinu og á það jafnt við um dvalar- og leiksvæði, umhverfi gatna og svæðin við þjónustukjarnana.

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.

Markmiðið er að afmarka svæði fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru víða í hverfinu, dvalarsvæði, leiksvæði og hverfisgarður. Skerpa þarf á sérkennum þessara svæða til þess að þau nýtist sem best. Í tengslum við gerð borgargötu er stefnt að því að efla hverfismiðjuna við Selásskóla og þróunarsvæðið við Selásbraut 98. Það verður m.a. gert með mótun hverfistorgs sem tengir íbúðabyggð betur við skóla og leikskóla. Umhverfi götunnar verður fegrað og bætt, m.a. með trjágróðri, betri lýsingu, yfirborðsfrágangi, bekkjum og öðrum götugögnum.

2 Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Suðurlandsvegi og Selásbraut. Því eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir þar sem Suðurlandsvegur liggur næst byggðinni. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönnum eða öðrum hljóðvörnum ásamt því að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

3 Breytingar á byggingarreitum

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði til að byggja minni háttar einnar hæðar útbyggingar. Byggingarreitur er skilgreindur á lóðum leikskóla og grunnskóla, m.a. fyrir lausar kennslustofur.

4 Stærri sorpskýli við íbúðarhús

Þar sem aðstæður leyfa eru heimiluð stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði til þess að auðvelda flokkun heimilisúrgangs.



SAMGÖNGUR

Selásbraut sem borgargata (sjá einnig í liðnum *Samfélag*)

Markmiðið er að bæta nánasta umhverfi og milda sambúð gangandi, hjólandi og akandi umferðar.

Bættar almenningssamgöngur

Markmiðið er að stuðla að auknum hlut almenningssamgangna í hverfinu.

Hjóla- og göngustígar, tengingar við aðlæg hverfi

Markmiðið er að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn.

Bílastæði

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 Selásbraut sem borgargata

Í aðalskipulagi er Selásbraut skilgreind sem borgargata og gert er ráð fyrir að skipulag götunnar verði mótað í hverfisskipulagi. Í hverfisskipulagi hefur svæðið sem tilheyrir Selásbraut og aðliggjandi græn svæði verið afmarkað sem sérstök skilmálaeining. Gatan verður endurhönnuð sem borgargata í samræmi við leiðbeiningar. Hluti endurhönnunarinnar verður hverfistorg. Meðal annarra aðgerða verður fegrin með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

2 Aukin þjónustugæði almenningssamgangna

Gert er ráð fyrir aukinni tíðni almenningssamgangna og lengri þjónustutíma. Fyrir íbúa vestast í Selási er fremur langur gangur að biðstöðvum almenningssvagna en gatnakerfið býður ekki upp á aðra akstursleið vagnanna en þá sem nú er í notkun.

3 Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi

Nýr göngu- og hjólastígur verður lagður í átt að Elliðaárdal sunnan við hverfið á mörkunum við hesthúsahverfið. Stígur á þessum stað liggur hæðarlega nokkuð jafnt og auðveldar því íbúum syðri hluta Seláss að ganga og hjóla að borgarhlutakjarnanum í Árbæ eða um Elliðaárdal.

Göngu- og hjólastígar við Selásbraut næst grunnskólanum verða endurbættir samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Stígarnir tengjast stíg sem liggur að göngubrúnni yfir Breiðholtsbraut og styrkja þannig tengsl við Norðlingaholt.

4 Bílastæði

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæði á íbúð. Bílastæðum verður því ekki fjölgað enda eru þau 1,8 stæði á íbúð samkvæmt Gátlista um visthæfi byggðar. Bílastæði fyrir stóra bíla, syðst við Selásbraut/Brekknáas, verða aflögð, sbr. skipulagsupprátt, en þetta er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum við Selásskóla.



VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi

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

Meðhöndlun ofanvatns

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

Náttúruminjar

Verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis tryggð með afmörkun á skipulagsupprætti.

Menningar- og fornminjar

Fjallað er um menningar- og fornminjar í kafla 2 þar sem sjá má kort frá Borgarsögusafni. Þekktar minjar í Selási gefa ekki tilefni til sérstakrar stefnumörkunar eða aðgerða.

Matjurtarækt

Markmiðið er að skapa forsendur fyrir matjurtarækt með áherslu á sjálfbært og vistvænt hverfi.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:**1 Vistkerfið**

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

2 Meðhöndlun ofanvatns

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

3 Matjurtarækt

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

4 Verndun náttúruminja

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdretti.

**ORKA OG AUÐLINDIR****Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri landnýting**

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:**1 Vistvænnir orkugjafar**

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

2 Aukin flokkun úrgangs

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnslufnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðstæður til flokkunar er núverandi grenndarstöð nyrst við Selásbraut fest í sessi og ný grendarstöð byggð við Selásbraut suðaustan við Selásskóla.

3 Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með eflingu trjágróðurs í hverfinu.

4 Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggð á þróunarsvæðum við Vindás-Brekknáás, við Selásbraut 98 og á litlum reit sunnan Þveráss. Einnig stuðla aðrar aðgerðir, svo sem hækkan fjölbylishúsa, að betri landnýtingu.

6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.2 tekur saman helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Fjölgun íbúða í núverandi stórum sérbýlis- og fjölbýlishúsum og nýjar íbúðir á þróunarsvæðum munu leiða til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er undir lágmarki (20–40 íb/ha), og renna styrkari stoðum undir nærþjónustu. Aukið og fjölbreytt framboð á íbúðum með áherslu á 3ja og 4ra herbergja íbúðir mun stuðla að betra jafnvægi í hverfinu og hafa jákvæð áhrif á skóla, leikskóla og uppbyggingu nærþjónustu. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna á móti aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Hvort og hvernig útsýni nágranna skerðist er háð útfærslu byggðarinnar. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar. Landnýting verður betri og því eru áhrif aukins þéttleika byggðar og betri landnýtingar metin jákvæð á orku- og auðlindir. Á þróunarsvæði nr. 7.3.13 er gert ráð fyrir að raski á gróðurlendi og jarðminjum. Verndargildi er þó ekki talið hátt í samanburði við aðrar náttúruminjar innan hverfisins.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og borgargötur gera 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 og umhverfis.

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

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

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

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.

Nýr göngu- og hjóltreidastígur sem liggur sunnan við hverfið bættir m.a. tengingu syðri hluta Seláss við borgarhlutakjarnann í Árbæ. Áhrif þess á samfélag og samgöngur eru jákvæð. Endurbættir göngu- og hjólastígar við Selásbraut samhliða gerð borgargötu styrkja m.a. tengsl við Norðlingaholt og áhrifin eru því jákvæð á samfélag og samgöngur.

Að afleggja bílastæði fyrir stóra bíla innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á samgöngur og gæði byggðar þar sem slík bílastæði eru yfirleitt umhverfislýti og af þeim stafar gjarnan mengun vegna útblásturs stórra bíla.

Mynd 6.2

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

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í núverandi stórum sérbýlishúsum og fjölbýlishúsum	+	0	+/0		+		
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Efning almenningsrýma. Hverfistorg í tengslum við hverfiskjarnann og þróunarsvæðið við Selásbraut 98. Borgargata, bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Leiðbeinandi staðsetning hljóðvarna meðfram stofnbrautum	+		+/0				
Stærri byggingareitir skilgreindir	+		0				
Stærri geymslur fyrir heimilisúrgang heimiluð, meiri flokkun		+/0	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Nýr göngu- og hjólastígur sem tengir betur syðri hluta hverfisins við borgarhlutakjarnann í Árbæ	+	+	+				
Endurbættir göngu- og hjólastígar við Selásbraut næst grunnskólanum samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Þeir styrkja m.a. tengsl við Norðlingaholt	+		+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Fjölbreyttum gróðri viðhaldið og hann aukinn			+	+			
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrir fyrir borgarbúskap og matjurtarækt	+		+	+			
Verndun sérstæðra jarðminja og vistgerða							
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. hleðslustöðvar fyrir rafbíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri				+	+		
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	0		+		

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

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





7

Skilgreiningar og lykilhugtök

7. Skilgreiningar og lykilhugtök

ALMENNINGSRÝMI

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

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

AÐALGATA

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

AÐALSKIPULAG

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

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

BORGARBÚSKAPUR

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

BORGARGATA

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við þær skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta. Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og 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 2010-2030.

BORGARHLUTI

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

BYGGINGARREITIR

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

BYGGÐARMYNSTUR

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

DVALARRÝMI

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

EIGNARHALD

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

FJÖLEIGNARHÚS

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

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

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

GEGNDRÆPI

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

GUSTLOKUN

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

HAGSMUNAAÐILAR

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

HEIMILAÐ BYGGINGARMAGN

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

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

HEIMILD

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

HVERFI

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

HVERFISKJARNI

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

HVERFISSKIPULAG

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

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

HVERFISVERND

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

HÆÐARBLAÐ

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

HÚSAGERÐIR

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

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

INNVIÐIR

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

ÍBÚÐIR

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er fjallað um aukaíbúðir annars vegar og séríbúðir hins vegar. Aukaíbúð Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aðalíbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Séríbúð Aðskilið eignarhald frá aðalíbúð og heimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Smáíbúð Lítar íbúðir sem eru 40 m² eða minni með inngangsrými, svefnrými, dvalarrými (stofu), eldhúsaðstöðu, baði og geymsluskáp, sjá gæðakröfur í leiðbeiningum um fjölgun íbúða.

LANDNOTKUN

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

LEIÐBEININGAR

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

LIFANDI GÖTUHLIÐAR Á JARÐHÆÐUM

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

LJÓSVIST

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

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

LJÓSVISTARSKIPULAG

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

LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

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

LÝÐHEILSA

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

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS

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

MÆLIBLAÐ

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

NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

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

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

OPIN SVÆÐI

Opin svæði í þéttbýli eru óbyggð svæði ætluð til útivistar og 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- eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

RÝNIHÓPUR

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

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

SAMRÁÐ

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

SJÁLFBÆR HVERFI

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

SKAPANDI SAMRÁÐ

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

SKILMÁLAEINING

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

SKILYRÐI

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

SKIPULAGSSKILMÁLAR

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

SKIPULAGSÁKVÆÐI

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

STAFRÆNT SKIPULAG

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

VEITINGA- OG GISTISTAÐIR

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir heimildum.

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

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

VERKLÝSING

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

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

VISTVÆN BYGGÐ – LYKILÁHERSLUR

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

YFIRFÆRSLA SKIPULAGSHEIMILDA

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

ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

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



8

Deiliskipulag felld úr gildi og gögn um yfirfærslu

EFNISYFIRLIT

8.1 Deiliskipulag fyrir raðhúsabyggð Selás samþ. 2.8.1977, norður Selás samþ. 6.12.1983, suður Selás samþ. 1.3.1983

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

8.3 Eldri byggingarreitir í Selási

8. Deiliskipulag felldi úr gildi og gögn um yfirfærslu

8.1 Deiliskipulag fyrir raðhúsabyggð Seláss samþ. 2.8.1977, Norður-Seláss samþ. 6.12.1983, og Suður-Seláss samþ. 1.3.1983

Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegar deiliskipulagsáætlanir fyrir Selás eru frá 1977 og 1983 en á þeim hefur síðan verið gerðar fjölmargar breytingar (mynd 8.1). Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og síðan birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

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

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

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

Selás, raðhúsabyggð		2.8.1977
	Selásbraut 54	7.1.1992
	Selásbraut 42-54	3.1.1998
	Selásbraut 56, leikskóli	29.8.1995
	Mýrarás 12	30.5.2007
	Heiðarás 13	17.9.2008
Norður-Selás		6.12.1983
	Reykás 1-11	11.6.2010
Suður-Selás		1.3.1983
	Brekknaás 4, leikskóli	28.4.1998
	Selásbraut, bílastæði	21.9.1993
	Selásbraut 98, verslun	9.8.1994
	Selásbraut 109, Selásskóli	25.3.1986
	Selásbraut 109, Selásskóli	27.6.2000
	Skógarás 7-11 og 13-17	12.12.1999
	Skógarás 10-12	28.4.1998
	Skógarás 12	11.5.1999
	Skógarás 14	7.4.1998
	Skógarás 19	29.6.1993
	Skógarás 20	15.8.2008
	Suður-Selás	6.12.1983
	Suðurás 2	28.5.1996
	Suðurás 2-6	24.11.1992
	Vallarás, Víkurás, Vindás	28.5.1991
	Vesturás 11-17	12.3.1991
	Vesturás 5-9	29.10.1991
	Vesturás 5	24.8.1993
	Vesturás 19	18.11.1986
	Vesturás 31	23.2.1988
	Vesturás 41-45	9.1.1990
	Vesturás 47	30.6.1987
	Vesturás 56-58	3.7.1990
	Viðarás 1-7	22.7.1997

Suður-Selás		1.3.1983
	Viðarás 9, leikskólalóð	16.3.1993
	Viðarás 19-39	30.7.1996
	Viðarás 22	21.12.1993
	Viðarás 49-57	13.8.1991
	Viðarás 59-63	22.9.1998
	Viðarás 75-89	12.3.1991
	Viðarás 81	7.5.1996
	Viðarás 91-101	22.11.1988
	Víkurás/Vindás	15.8.1995
	Víkurás 2-4	28.5.1991
	Þingás 8	11.3.1988
	Þingás 39-49	1.9.1987
	Þingás 46	21.9.1993
	Þverás 2	12.12.2008
	Þverás 5	10.5.1994
	Þverás 8	17.9.1991
	Þverás 2-20	12.1.1988
	Þverás 31-33	9.1.1990
	Þverás 57	27.9.1988

Mynd 8.1

Listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið deiliskipulagsáætlunum í Selási.

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

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

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

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulagsáætlanirnar frá 1977 og 1983, með síðari breytingum kveða á um gilda aftur á móti samþykktir aðaluppdrættir.

7.3.1

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflat armál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild
7.3.1.ÍB	111288	Grundarás 2(2 - 18)	3528	4573	2238	9	Íbúðarhúsalóð	0,63	á ekki við	Húsgerð innan skilmálaeiningarinnar eru	
7.3.1.ÍB	111285	Dísarás 1 (1-19)	4680	4680	3020	10	Íbúðarhúsalóð	0,64		raðhús á tveimur hæðum.	
7.3.1.ÍB	111281	Brautarás 2 (2-18)	3528	3528	1962	9	Íbúðarhúsalóð	0,55		Hámarksdýpt raðhús er 12 metrar, breidd er 8	
7.3.1.ÍB	111287	Grundarás 1(1-19)	3920	3920	2521	10	Íbúðarhúsalóð	0,64		metrar en leyfilegt er að hafa kjallar þar sem	
7.3.1.ÍB	111282	Brautarás 1 (1-19)	3920	3920	2470	10	Íbúðarhúsalóð	0,63		aðstæður leyfa. Heimilt er að byggja tvöfaldar	
7.3.1.ÍB	111284	Brúarás 1 -19	3920	3920	2340	10	Íbúðarhúsalóð	0,59		bilgeymslur. Heimilt er að byggja blómskála allt	
7.3.1.ÍB	111286	Dísarás 2 (2-16)	3136	3136	1788	8	Íbúðarhúsalóð	0,57		að 30 m2. Nýtingarhlutfall 0,55 - 0,64	
7.3.1.ÍB	111283	Brúarás 2 (2-16)	3136	3136	1899	8	Íbúðarhúsalóð	0,6			
		Brúarás 1			250					Grunnflötur húss (12 x 8)	96
		Brúarás 3			250					Útbygging	30
		Brúarás 5			250					Samtals grunnflötur aðalbyggingar	126
		Brúarás 7			250					Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar með efri hæð	222
		Brúarás 9			250					Tvöfaldur bílskúr 6 x 7	42
		Brúarás 11			250					Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	264
		Brúarás 13			250				Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	234	
		Brúarás 15			282						
		Brúarás 17			250						
		Brúarás 19			250						
					2532						

7.3.2

Skilmálsbeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LÖG	Brúttóflat ormmál húsa	Fjöldi íbúða	Netkun lóðar	Nýtingarhlutf. útfalli	Nýtingarhlutfati, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild
7.3.2.ÍB	111295	Deildarás 1	604	604	276	1	Íbúðarhúsaató	0,45	á ekki við	Einhúsið á einni hæð, kjallari eða neðri hæð leyfing þar sem landhætti gefur tilfelli til.	
7.3.2.ÍB	111293	Deildarás 10	737	737	332	1	Íbúðarhúsaató	0,45		Bilgæmsla sambyggingar aðalhlúð fyrir 1-2 bíla. Hámarksbyggingareitur 144 m ² á tveim hæðum auk 25 m ² álma	
7.3.2.ÍB	111301	Deildarás 11	551	552	270	1	Íbúðarhúsaató	0,49		Grunnflötur húsa (16 x 9)	144
7.3.2.ÍB	111294	Deildarás 12	737	737	332	1	Íbúðarhúsaató	0,45		Útbygging	25
7.3.2.ÍB	111325	Deildarás 13	551	552	248	1	Íbúðarhúsaató	0,45		Samtals grunnflötur aðalbyggingar	160
7.3.2.ÍB	111319	Deildarás 14	737	737	228	1	Íbúðarhúsaató	0,3		Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar með efrri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	313
7.3.2.ÍB	111306	Deildarás 15	551	552	286	1	Íbúðarhúsaató	0,53		Bilgæmsla ímbyggð	
7.3.2.ÍB	111320	Deildarás 16	737	737	235	1	Íbúðarhúsaató	0,31		Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	313
7.3.2.ÍB	111327	Deildarás 17	551	552	235	1	Íbúðarhúsaató	0,42		Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	288
7.3.2.ÍB	111321	Deildarás 18	737	737	204	1	Íbúðarhúsaató	0,27			
7.3.2.ÍB	111328	Deildarás 19	535	535	277	1	Íbúðarhúsaató	0,51			
7.3.2.ÍB	111289	Deildarás 2	1097	1097	170	1	Íbúðarhúsaató	0,15			
7.3.2.ÍB	111322	Deildarás 20	776	776	340	2	Íbúðarhúsaató	0,43			
7.3.2.ÍB	111329	Deildarás 21	532	532	222	1	Íbúðarhúsaató	0,41			
7.3.2.ÍB	111323	Deildarás 22	779	779	330	1	Íbúðarhúsaató	0,42			
7.3.2.ÍB	111324	Deildarás 24	779	779	314	1	Íbúðarhúsaató	0,4			
7.3.2.ÍB	111296	Deildarás 3	532	532	279	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111290	Deildarás 4	779	779	338	1	Íbúðarhúsaató	0,43			
7.3.2.ÍB	111297	Deildarás 5	532	532	278	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111291	Deildarás 6	779	779	274	1	Íbúðarhúsaató	0,35			
7.3.2.ÍB	111298	Deildarás 7	532	532	269	1	Íbúðarhúsaató	0,5			
7.3.2.ÍB	111292	Deildarás 8	764	764	338	1	Íbúðarhúsaató	0,44			
7.3.2.ÍB	111300	Deildarás 9	551	551	253	1	Íbúðarhúsaató	0,45			
7.3.2.ÍB	111308	Eykjarás 1	604	604	291	1	Íbúðarhúsaató	0,48			
7.3.2.ÍB	111306	Eykjarás 10	536	536	293	1	Íbúðarhúsaató	0,54			
7.3.2.ÍB	111337	Eykjarás 11	548	549	285	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111307	Eykjarás 12	536	535	299	1	Íbúðarhúsaató	0,55			
7.3.2.ÍB	111338	Eykjarás 13	548	549	278	1	Íbúðarhúsaató	0,5			
7.3.2.ÍB	111330	Eykjarás 14	536	535	279	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111339	Eykjarás 15	548	549	270	1	Íbúðarhúsaató	0,49			
7.3.2.ÍB	111331	Eykjarás 16	536	535	241	1	Íbúðarhúsaató	0,44			
7.3.2.ÍB	111340	Eykjarás 17	548	549	274	1	Íbúðarhúsaató	0,5			
7.3.2.ÍB	111332	Eykjarás 18	536	536	272	1	Íbúðarhúsaató	0,5			
7.3.2.ÍB	111341	Eykjarás 19	548	549	279	1	Íbúðarhúsaató	0,5			
7.3.2.ÍB	111302	Eykjarás 2	769	769	326	2	Íbúðarhúsaató	0,42			
7.3.2.ÍB	111333	Eykjarás 20	536	536	330	1	Íbúðarhúsaató	0,61			
7.3.2.ÍB	111342	Eykjarás 21	535	535	275	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111334	Eykjarás 22	553	553	250	1	Íbúðarhúsaató	0,45			
7.3.2.ÍB	111343	Eykjarás 23	532	532	280	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111335	Eykjarás 24	553	553	333	1	Íbúðarhúsaató	0,6			
7.3.2.ÍB	111336	Eykjarás 26	553	553	323	1	Íbúðarhúsaató	0,58			
7.3.2.ÍB	111309	Eykjarás 3	552	552	274	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111303	Eykjarás 4	553	553	330	1	Íbúðarhúsaató	0,58			
7.3.2.ÍB	111310	Eykjarás 5	532	532	235	1	Íbúðarhúsaató	0,44			
7.3.2.ÍB	111304	Eykjarás 6	553	553	267	1	Íbúðarhúsaató	0,48			
7.3.2.ÍB	111311	Eykjarás 7	532	532	244	1	Íbúðarhúsaató	0,45			
7.3.2.ÍB	111305	Eykjarás 8	548	548	295	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111312	Eykjarás 9	548	548	281	1	Íbúðarhúsaató	0,51			
7.3.2.ÍB	111353	Fjarðarás 1	604	604	277	1	Íbúðarhúsaató	0,45			
7.3.2.ÍB	111317	Fjarðarás 10	532	532	242	1	Íbúðarhúsaató	0,64			
7.3.2.ÍB	111308	Fjarðarás 11	531	532	277	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111318	Fjarðarás 12	535	535	339	1	Íbúðarhúsaató	0,63			
7.3.2.ÍB	111359	Fjarðarás 13	533	533	275	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111344	Fjarðarás 14	535	535	325	1	Íbúðarhúsaató	0,6			
7.3.2.ÍB	111376	Fjarðarás 15	533	533	276	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111345	Fjarðarás 16	535	535	339	1	Íbúðarhúsaató	0,63			
7.3.2.ÍB	111377	Fjarðarás 17	531	532	279	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111346	Fjarðarás 18	535	535	170	1	Íbúðarhúsaató	0,31			
7.3.2.ÍB	111378	Fjarðarás 19	531	532	279	1	Íbúðarhúsaató	0,52			
7.3.2.ÍB	111313	Fjarðarás 2	769	769	340	1	Íbúðarhúsaató	0,44			
7.3.2.ÍB	111347	Fjarðarás 20	535	535	320	1	Íbúðarhúsaató	0,59			
7.3.2.ÍB	111379	Fjarðarás 21	531	532	258	1	Íbúðarhúsaató	0,48			
7.3.2.ÍB	111348	Fjarðarás 22	535	535	290	1	Íbúðarhúsaató	0,54			
7.3.2.ÍB	111380	Fjarðarás 23	531	532	287	1	Íbúðarhúsaató	0,54			
7.3.2.ÍB	111349	Fjarðarás 24	549	550	327	1	Íbúðarhúsaató	0,59			
7.3.2.ÍB	111381	Fjarðarás 25	520	520	260	1	Íbúðarhúsaató	0,5			
7.3.2.ÍB	111350	Fjarðarás 26	550	551	254	1	Íbúðarhúsaató	0,46			
7.3.2.ÍB	111382	Fjarðarás 27	517	518	281	1	Íbúðarhúsaató	0,54			
7.3.2.ÍB	111351	Fjarðarás 28	550	551	265	1	Íbúðarhúsaató	0,48			
7.3.2.ÍB	111304	Fjarðarás 3	517	517	287	1	Íbúðarhúsaató	0,55			
7.3.2.ÍB	111314	Fjarðarás 4	550	551	232	1	Íbúðarhúsaató	0,42			
7.3.2.ÍB	111355	Fjarðarás 5	517	518	279	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111315	Fjarðarás 6	550	551	341	1	Íbúðarhúsaató	0,62			
7.3.2.ÍB	111356	Fjarðarás 7	517	518	284	1	Íbúðarhúsaató	0,54			
7.3.2.ÍB	111316	Fjarðarás 8	549	549	333	1	Íbúðarhúsaató	0,6			
7.3.2.ÍB	111357	Fjarðarás 9	526	526	281	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111366	Heiðarás 1	879	879	330	1	Íbúðarhúsaató	0,37			Lóðir austan götu við Heiðarás er hámarksbyggingareitur 144 m ² . Auk þess heimilt fyrir 25 m ² álmu til suðurs úr húsunum austan til.
7.3.2.ÍB	111364	Heiðarás 10	533	533	336	1	Íbúðarhúsaató	0,63			
7.3.2.ÍB	111371	Heiðarás 11	849	849	237	1	Íbúðarhúsaató	0,27			
7.3.2.ÍB	111365	Heiðarás 12	533	533	349	1	Íbúðarhúsaató	0,65			
7.3.2.ÍB	111372	Heiðarás 13	873	874	283	1	Íbúðarhúsaató	0,32			Heiðarás 13, samþykkt 17.9.2008. stækking á byggireit í austur um 4 x 5 m, útgæmsla með svölum á þaki og stigi í garð.
7.3.2.ÍB	111383	Heiðarás 14	531	532	341	1	Íbúðarhúsaató	0,64			
7.3.2.ÍB	111373	Heiðarás 15	912	912	303	1	Íbúðarhúsaató	0,33			
7.3.2.ÍB	111384	Heiðarás 16	533	533	297	1	Íbúðarhúsaató	0,55			
7.3.2.ÍB	111374	Heiðarás 17	964	965	347	1	Íbúðarhúsaató	0,35			
7.3.2.ÍB	111385	Heiðarás 18	533	533	326	1	Íbúðarhúsaató	0,61			
7.3.2.ÍB	111375	Heiðarás 19	1032	1032	247	1	Íbúðarhúsaató	0,23			
7.3.2.ÍB	111360	Heiðarás 2	769	769	263	1	Íbúðarhúsaató	0,34			
7.3.2.ÍB	111386	Heiðarás 20	533	533	333	3	Íbúðarhúsaató	0,47			
7.3.2.ÍB	111391	Heiðarás 21	688	688	312	1	Íbúðarhúsaató	0,45			
7.3.2.ÍB	111387	Heiðarás 22	533	533	335	1	Íbúðarhúsaató	0,53			
7.3.2.ÍB	111392	Heiðarás 23	753	754	283	1	Íbúðarhúsaató	0,37			
7.3.2.ÍB	111388	Heiðarás 24	540	540	341	3	Íbúðarhúsaató	0,63			
7.3.2.ÍB	111393	Heiðarás 25	680	681	335	1	Íbúðarhúsaató	0,49			
7.3.2.ÍB	111389	Heiðarás 26	546	546	352	1	Íbúðarhúsaató	0,64			
7.3.2.ÍB	111394	Heiðarás 27	667	667	289	1	Íbúðarhúsaató	0,43			
7.3.2.ÍB	111390	Heiðarás 28	546	546	260	1	Íbúðarhúsaató	0,47			
7.3.2.ÍB	111367	He									

7.3.3

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild
7.3.3.ÍB	111401	Klapparás 1	1349	1349	486	1	Íbúðarhúsalóð	0,36	á ekki við	Húsgærd frjáls nema mæli og hæðablöð gefa annað til kynna, 2 bilgeymslur í húsum eða áfast beim. Húsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð, þá er leyfilegt að hafa kjallar eða nedri hæð, þar sem aðstæður gefa tilefni til	
7.3.3.ÍB	111408	Klapparás 10	913	914	300	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111400	Klapparás 11	1610	1610	143	1	Íbúðarhúsalóð	0,08			
7.3.3.ÍB	111404	Klapparás 2	844	844	399	1	Íbúðarhúsalóð	0,47			
7.3.3.ÍB	111402	Klapparás 3	1418	1418	421	1	Íbúðarhúsalóð	0,29			
7.3.3.ÍB	111405	Klapparás 4	857	858	309	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111403	Klapparás 5	1405	1405	258	1	Íbúðarhúsalóð	0,18			
7.3.3.ÍB	111406	Klapparás 6	857	857	339	1	Íbúðarhúsalóð	0,39			
7.3.3.ÍB	111398	Klapparás 7	1506	1506	273	1	Íbúðarhúsalóð	0,18			
7.3.3.ÍB	111407	Klapparás 8	857	858	320	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111399	Klapparás 9	1586	1586	319	1	Íbúðarhúsalóð	0,2			
7.3.3.ÍB	111409	Kleifarás 1	844	845	307	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111416	Kleifarás 10	805	805	360	1	Íbúðarhúsalóð	0,44			
7.3.3.ÍB	111414	Kleifarás 11	942	942	432	1	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111417	Kleifarás 12	805	805	272	1	Íbúðarhúsalóð	0,33			
7.3.3.ÍB	111415	Kleifarás 13	1125	1125	447	1	Íbúðarhúsalóð	0,39			
7.3.3.ÍB	111418	Kleifarás 14	907	907	328	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111419	Kleifarás 16	875	875	371	1	Íbúðarhúsalóð	0,42			
7.3.3.ÍB	111425	Kleifarás 2	812	812	306	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111410	Kleifarás 3	875	875	340	1	Íbúðarhúsalóð	0,38			
7.3.3.ÍB	111426	Kleifarás 4	805	805	413	1	Íbúðarhúsalóð	0,51			
7.3.3.ÍB	111411	Kleifarás 5	875	875	412	1	Íbúðarhúsalóð	0,47			
7.3.3.ÍB	111427	Kleifarás 6	805	805	369	1	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111412	Kleifarás 7	875	875	378	1	Íbúðarhúsalóð	0,43			
7.3.3.ÍB	111428	Kleifarás 8	805	805	280	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111413	Kleifarás 9	875	875	404	1	Íbúðarhúsalóð	0,46			
7.3.3.ÍB	111429	Lækjarás 1	803	803	269	1	Íbúðarhúsalóð	0,33			
7.3.3.ÍB	111433	Lækjarás 10	892	892	429	1	Íbúðarhúsalóð	0,48			
7.3.3.ÍB	111421	Lækjarás 11	822	823	330	1	Íbúðarhúsalóð	0,4			
7.3.3.ÍB	111434	Lækjarás 12	892	893	371	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.3.ÍB	111422	Lækjarás 13	822	823	229	1	Íbúðarhúsalóð	0,27			
7.3.3.ÍB	111435	Lækjarás 14	892	893	325	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111423	Lækjarás 15	822	822	200	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111436	Lækjarás 16	907	908	390	1	Íbúðarhúsalóð	0,42			
7.3.3.ÍB	111424	Lækjarás 17	822	822	244	1	Íbúðarhúsalóð	0,29			
7.3.3.ÍB	111456	Lækjarás 2	928	929	425	2	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111430	Lækjarás 3	822	822	192	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111457	Lækjarás 4	892	892	307	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111431	Lækjarás 5	822	823	394	1	Íbúðarhúsalóð	0,47			
7.3.3.ÍB	111458	Lækjarás 6	892	893	307	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111432	Lækjarás 7	822	823	424	1	Íbúðarhúsalóð	0,51			
7.3.3.ÍB	111459	Lækjarás 8	892,6	893	368	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.3.ÍB	111420	Lækjarás 9	822	822	400	1	Íbúðarhúsalóð	0,48			
7.3.3.ÍB	111460	Malarás 1	932	932	356	1	Íbúðarhúsalóð	0,38			
7.3.3.ÍB	111441	Malarás 10	910	910	232	1	Íbúðarhúsalóð	0,25			
7.3.3.ÍB	111438	Malarás 11	910	910	416	1	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111442	Malarás 12	910	910	333	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111439	Malarás 13	910	910	320	1	Íbúðarhúsalóð	0,35			
7.3.3.ÍB	111443	Malarás 14	910	910	350	1	Íbúðarhúsalóð	0,38			
7.3.3.ÍB	111440	Malarás 15	910	910	344	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111444	Malarás 16	924	924	323	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111464	Malarás 2	869	869	281	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111461	Malarás 3	910	910	292	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111465	Malarás 4	910	910	345	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111462	Malarás 5	910	910	331	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111466	Malarás 6	910	910	333	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111463	Malarás 7	910	910	225	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111467	Malarás 8	910	910	318	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111437	Mýrarás 9	910	910	306	1	Íbúðarhúsalóð	0,33			
7.3.3.ÍB	111468	Mýrarás 1	970	970	209	1	Íbúðarhúsalóð	0,21			
7.3.3.ÍB	111453	Mýrarás 10	940	940	220	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111446	Mýrarás 11	910	910	328	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111454	Mýrarás 12	1072	1072	256	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111447	Mýrarás 13	910	910	445	1	Íbúðarhúsalóð	0,48			
7.3.3.ÍB	111455	Mýrarás 14	943	943	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111448	Mýrarás 15	1000	1001	411	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.3.ÍB	111449	Mýrarás 2	954	954	223	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111469	Mýrarás 3	910	910	221	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111450	Mýrarás 4	919	919	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111470	Mýrarás 5	910	910	295	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111451	Mýrarás 6	940	940	218	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111471	Mýrarás 7	910	910	225	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111452	Mýrarás 8	940	940	244	1	Íbúðarhúsalóð	0,25			
7.3.3.ÍB	111445	Mýrarás 9	910	910	324	1	Íbúðarhúsalóð	0,35			

Mýrarás 12 ,samþykkt 30.5.2007)staðkun á byggingareit til suðurs, vöbygging á einni hæð 35 m2.

7.3.4

Skilmálar líning	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteign mati	Flatarmál lóðar í LUK	Brúttóflatarm ál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingar hlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. glidandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. glidandi deiliskipulag	Heimild	
7.3.4.lB	111473	Norðurás 2	3717	3717	2586	15	lúðarhúsalóð	0,69	á öku við	Bæðis á tvímur hæðum	Reykás 1-11 (11.6.2010) staðkun á byggingareit 01 vesturs 1.8 x 3.6 m, heimild fyrir viðbyggingu á einni hæð og staðka stofu á neðri hæð.	
7.3.4.lB	111478	Næfurás	882	882	<Null>	<Null>	<Null>	Byggingarmagn, heimildir sbr. glidandi deiliskipulag				
7.3.4.lB	111474	Næfurás 1	1836	1836	1227	6	lúðarhúsalóð	0,66		Grunnflötur húsa (14 x 8)		112
7.3.4.lB	111477	Næfurás 10	4943	4943	2494	21	lúðarhúsalóð	0,5		Útbygging (1. hæð 35)		2,43
7.3.4.lB	111475	Næfurás 13	4363	4363	2239	18	lúðarhúsalóð	0,51		Sambiki grunnflötur aðbyggingar		134,45
7.3.4.lB	111476	Næfurás 2	1749	1250	748	4	lúðarhúsalóð	0,59		Sambiki hámarkbyggingarmagn aðbyggingar		226,5
7.3.4.lB	111483	Rauðás	1368	1368	<Null>	<Null>	lúðarhúsalóð	<Null>		Byggingarmagn 7 x 3,25		23,5
7.3.4.lB	111479	Rauðás 1	1749	1250	800	4	lúðarhúsalóð	0,64		Hámarkbyggingarmagn lóðar með útbyggingu		226,5
7.3.4.lB	111484	Rauðás 12	5167	5167	2546	21	lúðarhúsalóð	0,49		Hámarkbyggingarmagn lóðar án útbyggingar		224
7.3.4.lB	111481	Rauðás 19	4840	4840	2241	21	lúðarhúsalóð	0,46				
7.3.4.lB	111482	Rauðás 2	1479	1479	1355	5	lúðarhúsalóð	0,91		Grunnflötur Næfurás 1-11 (14 x 8,33)		116,62
7.3.4.lB	111480	Rauðás 9	1581	1581	1005	5	lúðarhúsalóð	0,63		Hámarkbyggingarmagn lóðar með útbyggingu		231,62
7.3.4.lB	111485	Reykás 1	1855	1855	1199	6	lúðarhúsalóð	0,64				
7.3.4.lB	111486	Reykás 13	1888	1889	946	4	lúðarhúsalóð	0,5		Fliðfláshús		
7.3.4.lB	111487	Reykás 13A	76	76	16	<Null>	Viðskipta og þjón.ló	0,21		Hvert flóðfláshús er 3 stígaðis		
7.3.4.lB	111491	Reykás 14	1326	1326	796	4	lúðarhúsalóð	0,6		Brúdd ívers stígaðis (14 x 16)		
7.3.4.lB	111490	Reykás 2	1836	1836	1194	6	lúðarhúsalóð	0,65		Brúdd ívers stígaðis (14 x 18)		
7.3.4.lB	111488	Reykás 21	5175	5176	2596	20	lúðarhúsalóð	0,5		Byggingarmagn staðkæðar		
7.3.4.lB	111492	Reykás 22	4918	4919	2638	18	lúðarhúsalóð	0,53		Byggingarmagn staðkæðar Norðkuris 2-6		
7.3.4.lB	111489	Reykás 27	4510	4511	2509	20	lúðarhúsalóð	0,55				
7.3.4.lB	111495	Reykás 33	4988	4988	2364	20	lúðarhúsalóð	0,47				
7.3.4.lB	111493	Reykás 39	4811	4812	2317	20	lúðarhúsalóð	0,48				
7.3.4.lB	111494	Reykás 45	4428	4429	2513	20	lúðarhúsalóð	0,56				
	180379	Reykás 30	2064	2064	939	0	Viðskipta og þjón.ló	0,45				

7.3.5

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fosteigna mati	Flatarmá llóðar í LUKR	Brúttóflatarm ál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarh lutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild
7.3.5.ÍB	111521	Suðurás 16	1603	1603	880	5	Íbúðarhúsalóð	0,54	á ekki við	Vesturás 34-64	
7.3.5.ÍB	111504	Suðurás 2	998	998	573	3	Íbúðarhúsalóð	0,57		Einbýlishús með nýtanleguri rishæð. Bifreiðageymsla innbyggð eða sambyggð.	Suðurás 2-6, samþykkt 24.11.1992 breyting á byggingareit
7.3.5.ÍB	111522	Suðurás 26	1757	1758	690	5	Íbúðarhúsalóð	0,39		Hámarksgrunnflötur án bilskúrs	105 Suðurás 2, samþykkt 28.5.1996 stækkun lóðar um 3 metra.
7.3.5.ÍB	111505	Suðurás 8	1301	1301	768	4	Íbúðarhúsalóð	0,59		Hámarksgrunnflötur með bilskúr	120
7.3.5.ÍB	111524	Vesturás 10	1296	1369	672	4	Íbúðarhúsalóð	0,51		Porthæð	21,6
7.3.5.ÍB	111526	Vesturás 11	1708	1772	1015	5	Íbúðarhúsalóð	0,59		Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	141,6 Vesturás 11-17, samþykkt 12.3.1991 fjölgun raðhúsa hlutfall 0,49
7.3.5.ÍB	111506	Vesturás 18	1536	1536	816	4	Íbúðarhúsalóð	0,53			
7.3.5.ÍB	111518	Vesturás 19	1260	1320	504	3	Íbúðarhúsalóð	0,4			Vesturás 19, samþykkt 18.11.1986)lóðarstækkun um 2.0 metra
7.3.5.ÍB	111523	Vesturás 2	1677	1505	682	4	Íbúðarhúsalóð	0,4		Vesturás 19-53	
7.3.5.ÍB	111519	Vesturás 25	1314	1314	618	3	Íbúðarhúsalóð	0,47		Keðjuhús á einni hæð(vinkilhús), grunnflötur	150
7.3.5.ÍB	111507	Vesturás 26	1301	1301	860	4	Íbúðarhúsalóð	0,66		Bilgeymsla innbyggð innifalin í grunnfleti	28 ath kjallari, split level og útbýggingar 15 m2
7.3.5.ÍB	111520	Vesturás 31	2143	2143	958	6	Íbúðarhúsalóð	0,44		Hámarksbyggingarmagn lóðar	150 Vesturás 31, samþykkt 23.2.1988 lóðarstækkun við 31 um 1.5 metra til norðurs
7.3.5.ÍB	111498	Vesturás 34	650	650	200	1	Íbúðarhúsalóð	0,3			
7.3.5.ÍB	111508	Vesturás 36	619	619	174	1	Íbúðarhúsalóð	0,28			
7.3.5.ÍB	111509	Vesturás 38	652	652	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,34		Vesturás 2-32	
7.3.5.ÍB	111510	Vesturás 40	623	624	221	1	Íbúðarhúsalóð	0,35		Suðurás 2-34	
7.3.5.ÍB	111496	Vesturás 41	1505	1505	612	3	Íbúðarhúsalóð	0,4		Tveggja hæða raðhús, grunnflötur	120 Vesturás 41-45, samþykkt 9.1.1990 lóðarstækkun við 45 um 2 metrameðfram norðurmörkum lóðar
7.3.5.ÍB	111511	Vesturás 42	623	623	223	1	Íbúðarhúsalóð	0,35		Innbyggður bilskúr, innifalin í grunnfleti	0
7.3.5.ÍB	111512	Vesturás 44	673	674	199	1	Íbúðarhúsalóð	0,29		Heimild fyrir að fara með bilskúr 3 metra út(3x4)	12
7.3.5.ÍB	111513	Vesturás 46	648	648	220	1	Íbúðarhúsalóð	0,33		Samtals grunnflötur aðalbyggingar	132
7.3.5.ÍB	111497	Vesturás 47	2271	2271	1291	4	Íbúðarhúsalóð	0,56		Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbýggingu	252 Vesturás 47, samþykkt 30.6.1987 lóðarstækkun um 2,5 metra
7.3.5.ÍB	111514	Vesturás 48	620	620	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,32		Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbýggingar	240
7.3.5.ÍB	111525	Vesturás 5	1260	1260	534	3	Íbúðarhúsalóð	0,42			Vesturás 5 ,samþykkt 24.8.1993 vantar
7.3.5.ÍB	111515	Vesturás 50	620	620	215	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			Vesturás 5-9 ,samþykkt 29.10.1991 mjökka hús og færa til aðlögunar landhalla, og byggja á einni hæð
7.3.5.ÍB	111516	Vesturás 52	620	620	232	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.5.ÍB	111517	Vesturás 54	634	634	252	1	Íbúðarhúsalóð	0,39			
7.3.5.ÍB	111499	Vesturás 56	640	640	227	1	Íbúðarhúsalóð	0,35			Vesturás 56-58, samþykkt 3.7.1990 niðurfelling á stíg
7.3.5.ÍB	111500	Vesturás 58	624	624	194	1	Íbúðarhúsalóð	0,31			
7.3.5.ÍB	111501	Vesturás 60	624	624	256	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.5.ÍB	111502	Vesturás 62	612	612	226	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.5.ÍB	111503	Vesturás 64	597	597	260	1	Íbúðarhúsalóð	0,43			

7.3.6

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LLUR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Heimild
7.3.6.lB	111541	Viðarás	1894	1861	864	4	Íbúðarhúsalóð	0,45	á ekki við	Skógarás 10 - 20	Viðarás 1-7, samþykkt 22.7.1997 Tíftubingur hótelgna og lóðarstækkun
7.3.6.lB	111531	Skógarás 2	3802	3803	2362	18	Íbúðarhúsalóð	0,62		Eiðbylshús með innbyggðum bílúð	
7.3.6.lB	111528	Skógarás 1	3563	3563	2435	18	Íbúðarhúsalóð	0,68		Grunnflokkur aðalheðar	170
7.3.6.lB	111535	Skógarás 16	760	760	268	2	Íbúðarhúsalóð	0,35		Aukabíð	60
7.3.6.lB	111536	Skógarás 19	699	699	204	1	Íbúðarhúsalóð	0,29		Gertale grunnflokkur aðalbyggingar	220
7.3.6.lB	111532	Skógarás 8	767	767	158	1	Íbúðarhúsalóð	0,2			Skógarás 10, samþykkt 20.6.1993 breytt aðalheðar
7.3.6.lB	111538	Skógarás 23	677	677	282	2	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.6.lB	111539	Skógarás 18	660	660	250	1	Íbúðarhúsalóð	0,37		Skógarás 8, 19.11.23	
7.3.6.lB	111537	Skógarás 21	702	702	282	2	Íbúðarhúsalóð	0,4		Eiðbylshús á tvölmur hæðum	
7.3.6.lB	174082	Skógarás 12	1067	1067	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,22		Grunnflokkur jarðheðar	140
7.3.6.lB	111533	Skógarás 10	1074	1074	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,25		Bílóður innbyggður	Skógarás 12, samþykkt 11.5.1999 Heimild til þess að hafa hvolfþak á húsinu, auk 0,7 útfyrir bygg net.
7.3.6.lB	111534	Skógarás 14	732	732	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,3		Aukabíð	60
7.3.6.lB	111540	Skógarás 20	1088	1088	301	2	Íbúðarhúsalóð	0,27		Grunnflokkur eftir heðar	140
7.3.6.lB	111530	Skógarás 13	4157	4157	2961	23	Íbúðarhúsalóð	0,71		Grunnflokkur hámarkbyggingarmagn aðalbyggingar	240
7.3.6.lB	111529	Skógarás 7	4000	4001	2160	18	Íbúðarhúsalóð	0,54			Skógarás 7-11 og 13-17, samþykkt 12.12.1999 Bilgagnakom og bílpláðum fölgð. Hæð og stærð bílpláða verði í samræmi við áður byggða bílpláða.
										Eiðbylshús, tvær hæðir, með nýtanlegum kjallara	
										Eiðbylshús, þrjár hæðir með nýtanlegum kjallara	
										Eiðbylshús, þrjár hæðir án kjallara	
										Eiðbylshús, tvær og þrjár hæðir, hálfur kjallari	
										Bílfélagagagnakom (3,5 x 7,0)	
										Viðarás 1-7	
										Tunglaheða rethús, grunnflokkur	120
										Innbyggður bílóður, inniheldur í grunnfelli	0
										Heimild fyrir að fara með bílóð 3 metra útið	12
										Gertale grunnflokkur aðalbyggingar	120
										Hámarkbyggingarmagn loftar með útbýggingu	220
										Hámarkbyggingarmagn loftar án útbýggingar	240

7.3.8

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóða	Flatarmál í fasteignamat	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
7.3.8.lB	112369	Vallarás 1	18076	18077	10097	134	Íbúðarmúsióð	0,55	á ekki við	Félifylshús, Vallarás 2A og 5	Vikurás/Vindás samþykkt 15.8.1995 stæðum breytt, lóðarstækkun ofn. upptækt afstóðumynd
7.3.8.lB	112370	Vikurás 1	20262	20263	12235	145	Íbúðarmúsióð	0,6		3-5 hæðir með kjallara og lyftum.	Vikurás 2-4, samþykkt 28.5.1991/vantar
7.3.8.lB	112370	Vindás 1	20262								Vallarás, Vikurás, Vindás, samþykkt 28.5.1991) Bláhús minnikubreytingar á fyrirkomulagi bílastæða
		Vikur og Vindás 1-8					Bískúr			Sérstaka tilgæmsluhúsi	

7.3.9

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
7.3.9.S	111397	Selásbraut 56	2972	2972		537	<Null>	Viðskipta 0	0,18	á ekki við	Leikskóli og geymsla
7.3.9.S	111596	Selásbraut 109	20098	20099		5217	<Null>	Viðskipta 0	0,25		Skóli og skólalóð
7.3.9.S	111396	Malarás 17	1280	1280		58	<Null>	Viðskipta /	0,04		Daggæsluvöllur/Leikvöllur
7.3.9.S	180379	Reykás 30	2064	2064		939	<Null>	Viðskipta 0	0,45		Vatnstankur á háásnum
7.3.9.S	111595	Selásbraut 103	82	83		16	<Null>	Viðskipta /	0,19		Spennistöð við skólalóð miðsvæðis
7.3.9.S	111542	Viðarás 9	2242	2243		450	<Null>	Viðskipta /	0,2		Leikskóli

7.3.10

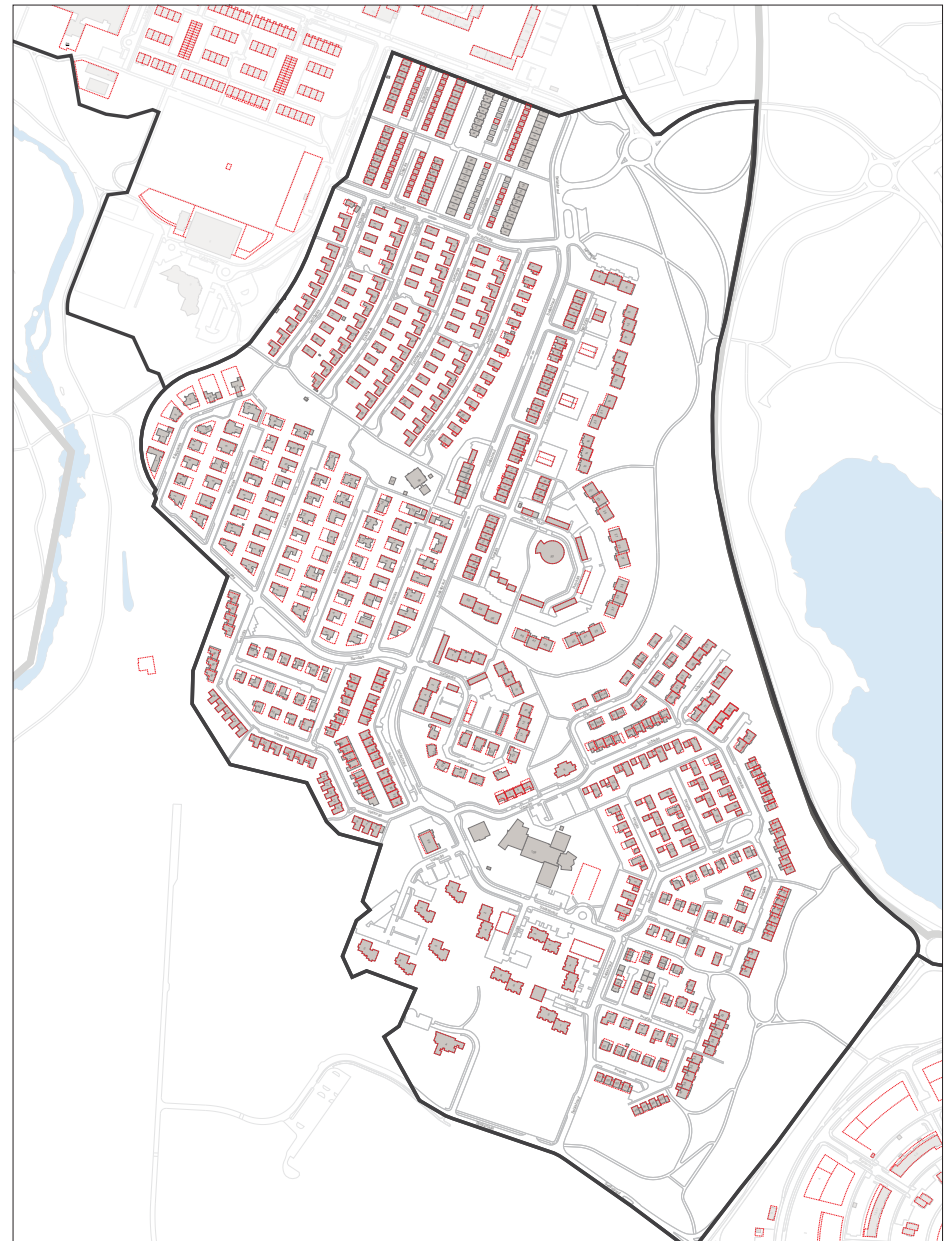
Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
7.3.10.OP	111352	Eyktarás 26A		33	33	21	<Null>	Viðskipta og þjón.ló	0,63	á ekki við	Spennistöð milli Eyktarás og Kleifarás

7.3.12

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
7.3.12.M	111527	Selásbraut 98		1860	1860	713	<Null>	Viðskipta /	0,38	á ekki við	675,5 Verslun, sólbaðsstofa

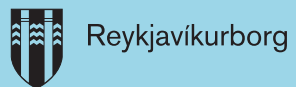
8.3 Eldri byggingarreitir í Selási

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









Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík