

Bók 2

# Selás

## Skipulagsskilmálar







## 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 Ágústsson *verkefnisstjóri*

### Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 7

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

### Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

## SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

---

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

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

Skipulagsfulltrúi

# Listi yfir helstu breytingar

## 7.3 Selás: Bók II

---

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

### Hverfisskipulagsuppdættir

- Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Stofnlagnir Veitna merktar inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Kyrrlát svæði merkt inn á uppdætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Þéttingarreitur við Birtingakvísl 3-9 tekinn út af uppdætti í 7.1 Ártúnsholti

### Breytingar á skilmálum þvert á einingar:

#### Helstu áherslur

- Tekið út orðalagið „til útleigu“ í umfjöllun um aukaíbúðir í skilmálaeiningum þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar.

#### Fjölgun íbúða

- Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.
- Bætt við ákvæði um samráð við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
- Viðbótarbyggingarheimildir
- Bætt við ákvæði um skuggavarp.

#### Svalir og svalalokanir

- Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.

#### Þakgerð og frágangur þaks

- Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.

#### Kjallari

- Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

#### Niðurrif

- Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

#### Ósamþykktar framkvæmdir

- Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.

#### Útfærsla lóða

- Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.

#### Borgarbúskapur

- Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hænsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hænsnahald í Reykjavík.

#### Hljóðvist

- Skilmáli fluttur úr yfirlokknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR

#### Loftgæði

- Skilmáli fluttur úr yfirlokknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.

## Meðhöndlun úrgangs

- Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir.
- Tekið út ákvæði um að þar sem aðgengi sorphirðu og íbúa að ílátum undir úrgang sé slakt geti lóðarhafar óskað eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir.
- Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpíláta við sérbýli.
- Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir sem Rvk hefur gefið út.
- Umfjöllun um úrgangslausrir á borgarlandi tekin úr sérstökum undirkafla og færð undir almenn ákvæði.

## Blágrænar ofanvatnslausrir

- Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.

## Fornleifar

- Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.

## Almenningssamgöngur

- Nýr skilmálaliður. (Á EFTIR AÐ SETJA INN SNIÐMÁT Í SKILMÁLAEININGAR)

## Bílastæði og innkeyrslur

- Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum. (Á EFTIR AÐ KOMA INN TÖFLUM)
- Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.

## 7.3 Selás - Aðrar skilmálabreytingar

---

### Skilmálaeining 7.3.10

Almenningsrými

- Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Hljóðvist

- Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.



# Efnisyfirlit

## KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.3.1	12	7.3.7	128	7.3.13	238
7.3.2	32	7.3.8	148		
7.3.3	50	7.3.9	166		
7.3.4	68	7.3.10	184		
7.3.5	88	7.3.11	200		
7.3.6	108	7.3.12	214		

# Skipulagsskilmálar fyrir Selás

## Yfirlit

---

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

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

- Yfirfærsla á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felld er úr gildi.
- Yfirfærslum á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi.
- Nýjum skilmálum sem byggja á stefnu um og áherslu á vistvæn og sjálfbær hverfi, sbr. kafla 5 í bók I.

Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna aftast í hverjum kafla um skilmálaeiningar. Ítarlegar upplýsingar um eldra deiliskipulag og yfirfærðar heimildir eru í kafla 8 í bók I, Deiliskipulag felld úr gildi og gögn um yfirfærslu.

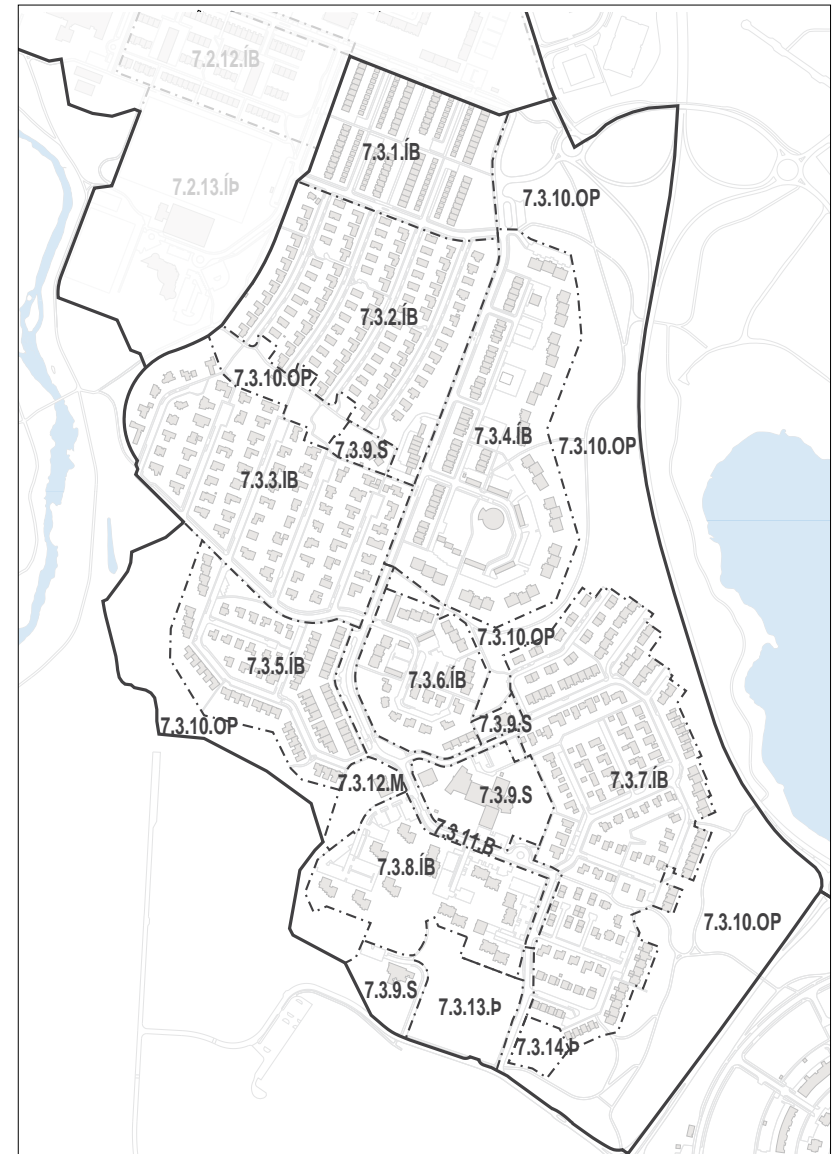


## Skilmálaeiningar í Selási

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

Selási hefur verið skipt upp í fjórtán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.14, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

7.3.1	Brautarás, Brúarás, Dísarás, Grundarás	Íbúðarbyggð	
7.3.2	Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás, Selásbraut 42-54 (sléttar tölur)	Íbúaðrbyggð	
7.3.3	Klapparás, Kleifarás, Lækjarás Malarás, Mýrarás	Íbúðarbyggð	
7.3.4	Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás	Íbúðarbyggð	
7.3.5	Vesturás, Suðurás	Íbúðarbyggð	
7.3.6	Skógarás, Viðarás 1-7 (oddatölur)	Íbúðarbyggð	
7.3.7	Viðarás 10-30 (sléttar tölur), Viðarás 19-101 (oddatölur), Þingás, Þverás	Íbúðarbyggð	
7.3.8	Vallarás, Víkurás, Vindás	Íbúðarbyggð	
7.3.9	Skólar og leikskólar	Samfélagsþjónusta	
7.3.10	Opin svæði í hverfinu	Allt hverfið	
7.3.11	Selásbraut	Borgargata	
7.3.12	Selásbraut 98	Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta	
7.3.13	Vindás–Brekknáás, þróunarsvæði	Íbúðarbyggð	Svæði utan hverfisskipulags

**Mynd 2**

7.3 Selás skiptist í 14 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.

## Flokkun á skilmálum í Selási

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



### **SAMFÉLAG**

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



### **GÆÐI BYGGÐAR**

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



### **SAMGÖNGUR**

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



### **VISTKERFI OG MINJAR**

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



### **ORKA OG AUÐLINDIR**

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.



### **MANNVIRKI**

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



### **NÁTTÚRUVÁ**

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

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

Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er skilmálaflokkum raðað þannig að fremst eru skilmálar um samfélag, þá koma skilmálar um mannvirki, sem er umfangsmikil flokkur skilmála en síðast eru skilmálar um náttúrvá.

Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

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

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

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





# 7.3.1

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Brautarás, Brúarás, Dísarás og Grundarás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.1 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er nyrst í Seláshverfi. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rofabæ úr norðri á tveimur stöðum og frá Hraunsási úr suðri, einnig á tveimur stöðum. Íbúðabyggðin raðast meðfram Brautarási, Brúarási, Dísarási og Grundarási, sem eru stuttar botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Byggðarmynstur einkennist af átta raðhúsallengjum á jafnmörgum lóðum við fjórar götur þar sem tveggja hæða raðhús standa inni á lóð og stakstæðar bílageymslur eru við götu. Í miðju skilmálaeiningarinnar er opið svæði með göngustígum og leiksvæðum sem liggur frá Fylkisvegi í vestri að Selásbraut. Göngustígur liggur einnig í gegnum eininguna frá norðri til suðurs. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi skilmálaeiningarinnar.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumur.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.1**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.1 er í hverfinu.



### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.1



#### Skilmálaeining-7.3.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.1. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Raðhús, 74 íbúðir, með aukaíbúð, tvær hæðir með rispaki. Bílageymslur standa úti við götu. Kjallari heimilaður þar sem landhali leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

13. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

14. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
17. Aukaíbúð má staðsetja í aðalhúsi eða í breyttri bílageymslu, sbr. skilyrði fyrir ofan.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

18. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott

að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

19. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

20. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
21. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
22. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
23. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiði er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
24. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
25. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
26. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Brautarás 1	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Brautarás 2	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Brautarás 11	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Brautarás 12	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Brautarás 13	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Brautarás 14	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Brautarás 15	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Brautarás 16	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Brautarás 17	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Brautarás 18	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Brautarás 19	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Brúarás 1	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Brautarás 3	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Brúarás 2	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	212 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
Brúarás 3	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Brúarás 4	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	209 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Brúarás 5	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Brúarás 6	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	205 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
Brúarás 7	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Brúarás 8	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	210 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Brúarás 9	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Brúarás 10	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	265 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Brúarás 11	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Brautarás 4	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Brúarás 12	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	265 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Brúarás 13	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Brúarás 14	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	265 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Brúarás 15	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	282 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
Brúarás 16	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	268 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Brúarás 17	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>



Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Brúarás 19	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	250 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Dísarás 1	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	338 m <sup>2</sup>	-74 m <sup>2</sup>
Dísarás 2	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 3	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Brautarás 5	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Dísarás 4	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 5	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 6	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 7	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 8	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Dísarás 9	264 m <sup>2</sup>	AN		298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 10	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	300 m <sup>2</sup>	-36 m <sup>2</sup>
Dísarás 11	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 12	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Dísarás 13	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Brautarás 6	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Dísarás 14	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Dísarás 15	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 16	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Dísarás 17	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Dísarás 19	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	298 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Grundarás 1	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 2	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	284 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>
Grundarás 3	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 4	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	284 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>
Grundarás 5	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Brautarás 7	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Grundarás 6	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	231 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Grundarás 7	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 8	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	231 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Grundarás 9	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 10	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	231 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Grundarás 11	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 12	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	284 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>
Grundarás 13	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 14	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	231 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Grundarás 15	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Brautarás 8	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Grundarás 16	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	231 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Grundarás 17	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	252 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Grundarás 18	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	231 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Grundarás 19	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	253 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Brautarás 9	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	213 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Brautarás 10	264 m <sup>2</sup>	AN	H1,2	218 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>

## Útskýring AN

### Brautarás 2-18 og 1-19, Dísarás 2-16 og 1-19, Grundarás 2-18 og 1-19,

27. Raðhús á tveimur hæðum.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur húss ( 12 × 8 )	96
Efri hæð	96
Útbygging, blómskáli, anddyri o.þh.	30
Bílgeymslar fyrir 2 bifreiðar (6 × 7)	42
Hámarksbyggingarmagn lóðar	264

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

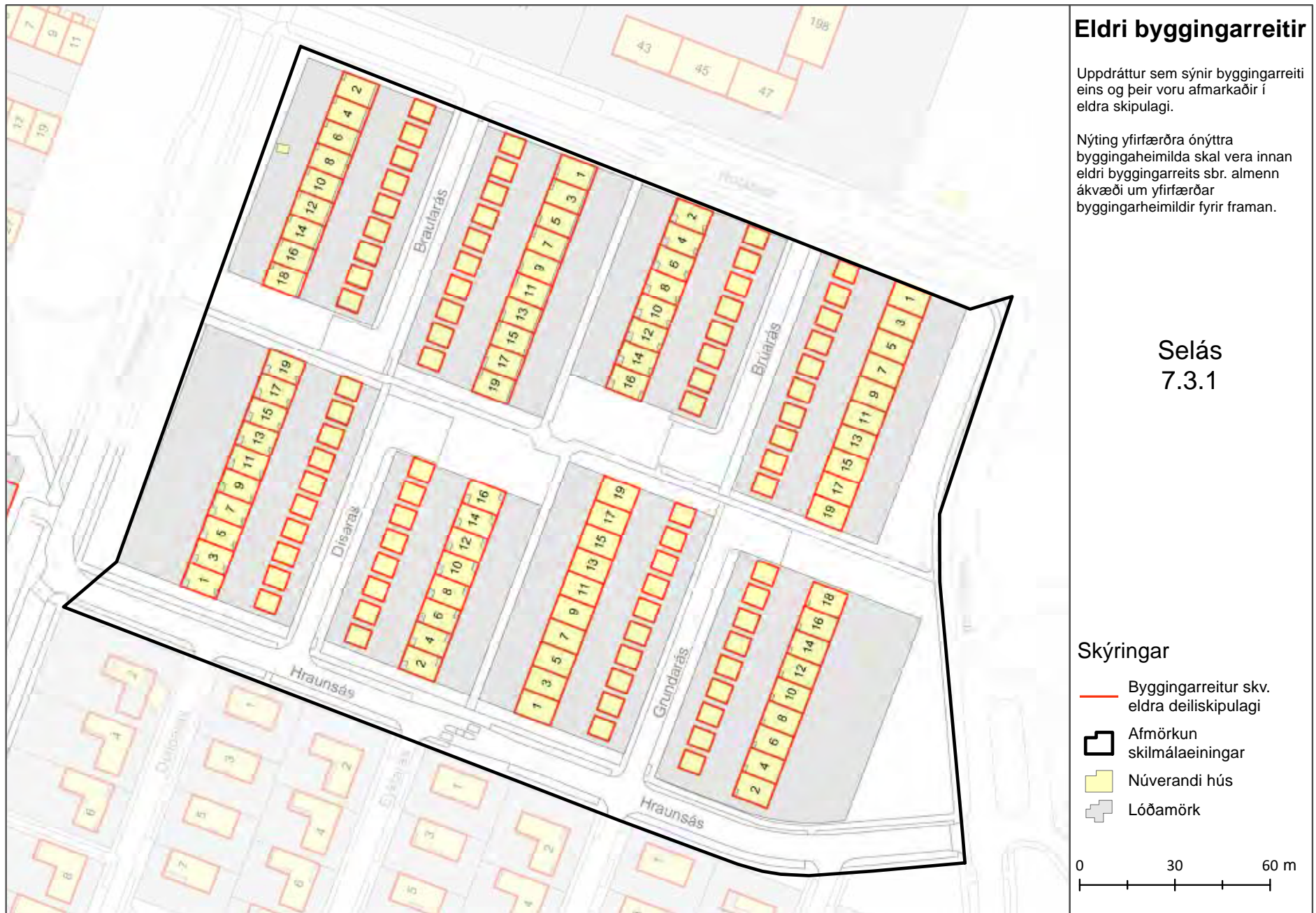
28. Tvær hæðir.

### ÞAKGERÐ

29. Þakform íbúðarhúss skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 15-20 gráður.
30. Ef 2.hæð er minni að flatarmáli en 1.hæð skulu þök yfir 1.hæð fylgja þakhalla efri hæðar.
31. Þök bílskúra mega vera tengd saman yfir innganga að húsunum t.d. með rimlapaki.

### ANNAD

32. Bílgeymslur skulu vera fyrir framan hvert hús, (sjá mæliblað). Heimilt er að byggja tvöfaldar bílageymslur.
33. Byggingarnefnd getur leyft minniháttar útbyggingar s.s. blómskáli, anddyri o.þh.
34. Kjallari er leyfður þar sem landhali gefur tilefni til (sbr. Hæðarblað).
35. Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar.
36. Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

37. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
38. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
39. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
40. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
41. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
42. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

43. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [parhus-og-radhus](#)

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Brautarás 2	3528 m <sup>2</sup>	2376 m <sup>2</sup>	0.67	180 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	0.83	2939 m <sup>2</sup>
Brautarás 1	3920 m <sup>2</sup>	2640 m <sup>2</sup>	0.67	200 m <sup>2</sup>	426 m <sup>2</sup>	0.83	3266 m <sup>2</sup>
Brúarás 2	3136 m <sup>2</sup>	2112 m <sup>2</sup>	0.67	160 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>	0.83	2613 m <sup>2</sup>
Brúarás 1	3920 m <sup>2</sup>	2640 m <sup>2</sup>	0.67	200 m <sup>2</sup>	426 m <sup>2</sup>	0.83	3266 m <sup>2</sup>
Dísarás 1	4680 m <sup>2</sup>	2904 m <sup>2</sup>	0.62	200 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	0.76	3570 m <sup>2</sup>
Dísarás 2	3136 m <sup>2</sup>	1848 m <sup>2</sup>	0.58	160 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>	0.73	2309 m <sup>2</sup>
Grundarás 1	3920 m <sup>2</sup>	2640 m <sup>2</sup>	0.67	200 m <sup>2</sup>	426 m <sup>2</sup>	0.83	3266 m <sup>2</sup>
Grundarás 2	4573 m <sup>2</sup>	2376 m <sup>2</sup>	0.51	180 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	0.64	2939 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

46. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

54. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
55. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

57. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
58. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

65. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
66. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
67. Í leiðbeiningum hverfissskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

68. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálts. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
69. Þakgerð aðalhúss skal vera 15–20 gráðu mænispak. Ef önnur hæð er minni að flatamáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum en óheimilt er að skerða lögun á stöfnum húsa.
70. Þak bílageymslu skal vera mænispak og í samræmi við þakform húss. Þök bílgeymslu mega vera tengd saman yfir inngangi að húsi, t.d. með rimlþaki.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

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

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

77. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllumurum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
78. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
79. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllumurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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



tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

83. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
84. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

---

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

landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

102. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
103. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisit

---

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljosvist](#)

## 23. Hljóðvisit

---

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

## 24. Loftgæði

108. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
109. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

112. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
113. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
114. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangslát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að

Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

115. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

116. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
117. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
118. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

## 27. Rafhleðslustæði

---

- 119. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- 120. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
- 121. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- 122. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

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

## Sjá leiðbeiningar :

↗ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

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

## 31. Fornleifar

---

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

## 32. Náttúrusérkenni

---

- 135. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsamgöngur

---

- 136. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- 137. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfingu.

### 34. Samgöngustefna

138. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Brautarás 2	20	0	20
Brautarás 1	20	0	20
Brúarás 2	16	0	16
Brúarás 1	20	0	20
Dísarás 1	20	0	20
Dísarás 2	16	0	16
Grundarás 1	20	0	20
Grundarás 2	18	0	18

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

142. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
143. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
144. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
145. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
146. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

149. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

---

150. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

151. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

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

### Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

#### Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1970

153. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1970 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
154. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
155. Árbær – Selás, Skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási. Samþykkt 21.8.1970
156. Árbær Selás Raðhúsahverfi B. Skipulagsuppdráttur og skilmálar. Samþykkt í skipulagsnefnd 25.7.1977 og í borgarráði 2.8.1977







# 7.3.2

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás og Selásbraut

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur norðarlega í hverfinu og afmarkast af Selásbraut í austri, Hraunsási í norðri, Fylkisvegi í vestri og opnu svæði í suðri. Aðkoma að skilmálaeiningunni, fyrir utan Selásbraut 42–54, er frá Hraunsási, en göturnar Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás og Heiðarás liggja frá norðri til suðurs út frá honum. Íbúðabyggðin raðast meðfram þessum götum sem eru botnlangagötur. Um er að ræða einbýlishús á tiltölulega stórum lóðum og leik- og dvalarsvæði á skilgreindum svæðum við göturnar. Við Selásbraut 42–54 eru tveggja hæða raðhús. Skilmálaeiningin byggðist upp frá áttunda og níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi er varða minni háttar stækkanir á byggingarreitum og heimild fyrir raðhús við Selásbraut 42–54.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.2**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.2 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.2



### Skilmálaeining-7.3.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.2. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Sérbýlishús með aukaíbúð.

### Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

13. Einbýlishús. 104 íbúðir.

### Selásbraut

14. Raðhús með bílageymslu. 7 íbúðir. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

15. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

16. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
17. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
18. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

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

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

21. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
22. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
23. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
24. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
25. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
26. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
27. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Fjarðarás 4	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	232 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 6	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	341 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 8	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	333 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 10	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	342 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 12	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	339 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 14	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	325 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 16	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	339 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 18	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 20	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	320 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 22	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	290 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 24	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	327 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 26	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	254 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 28	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	265 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Heiðarás 1	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	330 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>
Heiðarás 2	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	263 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiðarás 3	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	309 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Heiðarás 4	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	263 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
Heiðarás 5	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	279 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
Heiðarás 6	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	250 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Heiðarás 7	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	331 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
Heiðarás 8	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	340 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Heiðarás 9	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	272 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Heiðarás 10	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	336 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Heiðarás 11	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	237 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Heiðarás 12	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	349 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Heiðarás 13	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4,6	283 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Heiðarás 14	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	341 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Heiðarás 15	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	303 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Heiðarás 16	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	297 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Heiðarás 17	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	347 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>



Heiti lóðar



Heiðarás 18	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	326 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Heiðarás 19	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	247 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Heiðarás 20	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	333 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Heiðarás 21	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	312 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Heiðarás 22	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	285 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Heiðarás 23	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	283 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Heiðarás 24	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	341 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Heiðarás 25	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	335 m <sup>2</sup>	-22 m <sup>2</sup>
Heiðarás 26	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	352 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>
Heiðarás 27	313 m <sup>2</sup>	AM	H3,4	289 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
Heiðarás 28	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	260 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Selásbraut 42,44,46,48, 50,52,54	1401 m <sup>2</sup>	AJ	H3,7,8	1449 m <sup>2</sup>	-49 m <sup>2</sup>
Deildarás 2	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Deildarás 4	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	338 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Deildarás 6	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	274 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>
Deildarás 8	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	338 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Deildarás 10	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	332 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Deildarás 12	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	332 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Deildarás 14	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	228 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>
Deildarás 16	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	235 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Deildarás 18	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	204 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>
Deildarás 20	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	340 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Deildarás 22	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	330 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Deildarás 24	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	314 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar



Eyktarás 2	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	326 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Eyktarás 4	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	330 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Eyktarás 6	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	267 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Eyktarás 8	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	295 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Eyktarás 10	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	293 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
Eyktarás 12	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	299 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Eyktarás 14	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	279 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
Eyktarás 16	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	241 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>
Eyktarás 18	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	272 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Eyktarás 20	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	330 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Eyktarás 22	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	250 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Eyktarás 24	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	333 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Eyktarás 26	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	323 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 2	340 m <sup>2</sup>	AK	H3,4	340 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Útskýring AK

### Deildarás 2-24, Eyktarás 2-26, Fjarðarás 2-28, Heiðarás 2-28

28. Einbýlishús, (vinkilhús) á einni hæð ásamt kjallara eða neðri hæð. Húsagerð B, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

	m2
Grunnflötur húss ( 16 × 9 )	170
Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	170
Bílgeymsla innbyggð	
Hámarksbyggingarmagn lóðar	340

29. HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
30. Vinkilhús á einni hæð ásamt kjallara eða neðri hæð.
31. ÞAKGERÐ
32. Þak skal vera með einhliða halla 10°og halla frá eða með norðurvegg og frá götuhlið.
33. Mesta þakhæð er 4.20m.
34. ANNAD
35. Skylt er að byggja vinkilhús.
36. Heimilt er að byggja svalir allt að 1m. Út fyrir byggingarreitinn. Þó ekki nær norðurmörkum lóðar en í 3m. Fjarlægð frá þeim.
37. Heimilt er að reisa skýli við inngang úr léttu efni allt að 2m út fyrir byggingarreit.
38. Bifreiðageymslur skulu vera í húsunum fyrir 1-2 bifreiðar.
39. Kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til.
40. Ónýttrar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara / neðri hæðar.
41. Aðkomudyr mega ekki vera á norðurhlið húsa.

## Útskýring AM

### Heiðarás 1-27

42. Einbýlishús á einni hæð ásamt kjallara eða neðri hæð. húsgerð C, samkvæmt eldra deiluskipulagi.

	m2
Grunnflötur húss ( 16 × 9 )	144
Efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	144
Útbygging til suðurs	25
Bílgeymsla innbyggð aðalhúsi fyrir 1-2 bifreiðar	
Hámarksbyggingarmagn lóðar	313

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

43. Ein hæð ásamt kjallara eða neðri hæð.

### ÞAKGERÐ

44. 15° mænisþak og mænir langs yfir miðju húsi á aðalhúsi, þakhalli álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs.
45. Mesta hæð á þaki er 4.20m.

### ANNAD

46. Bifreiðageymslur skulu vera í húsunum fyrir 1-2 bifreiðar.
47. Norðurveggur húsa skal vera á lóðarmörkum, nema þar sem mæliblað sýnir annað og má hann mest 16m á lengd en minnst 15m
48. Kjallari eða neðri hæð leyfilegt þar sem landhalli gefur tilefni til.
49. Ónýttrar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar kjallara / neðri hæðar.

## Útskýring AJ

### Selásbraut 42-54

50. Raðhús á tveimur hæðum

	<b>m<sup>2</sup></b>
Jarðhæð	621.2
Efri hæð	642.8
Bílgeymslur	136.5
Hámarksbyggingarmagn lóðar	1400.5

51. Sjö raðhús á tveimur hæðum, leyfilegt byggingarmagn samkvæmt deiluskipulagi er gefið fyrir allt raðhúsið í heild.



## Eldri byggingarreitir

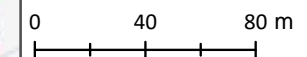
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás  
7.3.2

## Skýringar

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



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

52. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
53. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
54. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
55. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
56. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
57. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

58. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

59. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
60. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
61. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

#### Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

↗ [parhus-og-radhus](#)

Deildarás 2	1097 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.39	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 4	779 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 6	779 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 8	764 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.57	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 10	737 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.59	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 12	737 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.59	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 1	604 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.07	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 3	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Deildarás 5	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 7	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 9	551 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 11	552 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eyktarás 2	769 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Eyktarás 4	553 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.78	437 m <sup>2</sup>
Eyktarás 6	553 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.78	437 m <sup>2</sup>
Eyktarás 8	548 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Eyktarás 10	536 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Eyktarás 12	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Eyktarás 1	604 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.07	46 m <sup>2</sup>
Eyktarás 3	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eyktarás 5	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eyktarás 7	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eyktarás 9	544 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 2	769 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 4	551 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 6	551 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Fjarðarás 8	549 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 10	532 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 12	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 14	737 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.59	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 16	737 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.59	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 18	737 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.59	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 20	776 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 22	779 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 24	779 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Deildarás 13	552 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 15	552 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 17	552 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 19	535 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Deildarás 21	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 14	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Eykjarás 16	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Eykjarás 18	536 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Eykjarás 20	536 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Eykjarás 22	553 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Eykjarás 24	553 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.78	437 m <sup>2</sup>
Eykjarás 26	553 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.78	437 m <sup>2</sup>
Eykjarás 11	549 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 13	549 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 15	549 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 17	549 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 19	549 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 21	535 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Eykjarás 23	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 14	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 16	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 18	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 20	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Fjarðarás 22	535 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.81	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 24	550 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 26	551 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 28	551 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.61	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 1	604 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.07	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 3	517 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 5	518 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 7	518 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 9	526 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 11	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 13	533 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Heiðarás 2	769 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.56	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 4	546 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.80	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 6	546 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Heiðarás 8	545 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.80	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 10	533 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 12	533 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 1	879 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.46	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 3	808 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.50	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 5	808 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.50	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 7	808 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.50	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 9	833 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.48	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 11	849 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.47	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 13	874 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.46	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 15	912 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.44	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 17	965 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.42	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 19	1032 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.39	406 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 15	533 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>



## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Fjarðarás 17	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 19	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 21	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 23	532 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 25	520 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Fjarðarás 27	518 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	40 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0.08	46 m <sup>2</sup>
Heiðarás 14	532 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 16	533 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 18	533 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 20	533 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 22	533 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.63	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.82	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 24	540 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.80	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 26	546 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>
Heiðarás 28	546 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.62	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.79	437 m <sup>2</sup>

Heiðarás 21	688 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.45	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.58	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 23	754 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.41	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.53	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 25	681 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.45	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.59	406 m <sup>2</sup>
Heiðarás 27	667 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0.60	406 m <sup>2</sup>
Selásbraut 42	4116 m <sup>2</sup>	1401 m <sup>2</sup>	0.34	140 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	0.43	1772 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

62. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

70. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
71. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

73. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
74. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

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

### Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

82. Á aðalhúsi skal vera 15° mænisþak og mænir langsum yfir miðju húsi. Þakhalli álmu skal vera sá sami og á aðalhúsi og vera til suðurs. Úthengi má minnst vera 60 cm og mest 90 cm út fyrir norðurvegg. Gluggar í þakfletinum eru heimilir.
83. Kvistir eru ekki heimilaðir.

### Selásbraut

84. Aðalhús skal hafa mænisþak, 0–14°.
85. Kvistir eru ekki heimilaðir.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

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

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

92. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
93. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
94. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

98. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
99. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

112. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
113. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
114. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 115.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

118. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
119. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisit

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljosvist](#)

## 23. Hljóðvisit

123. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/

eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.

124. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
125. Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
126. Raðhúsi við Selásbraut 42–54 fylgir kvöð um hljóðtálma við götu og/eða hljóðeinangrandi gler í gluggum.
127. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermendi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

## 24. Loftgæði

128. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
129. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

130. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
131. Dæmi um kvaðir eru:
- 13** Lagnaleiðir veitna
- 14** Aðgengi um lóð
- 15** Hönnun og frágangur byggingar og lóða

- 16 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

132. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
133. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
134. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausrirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.
135. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBYLI, RAÐ- OG PARHÚS

136. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
137. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbyli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að

gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

138. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríki gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

## 27. Rafhleðslustæði

139. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
140. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
141. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
142. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

144. Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

145. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
146. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
147. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

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

## 31. Fornleifar

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



### 32. Náttúrusérkenni

155. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

156. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

157. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Deildarás 2	0	1	1

Deildarás 4	1	0	1
Deildarás 6	1	1	2
Deildarás 8	1	1	2
Deildarás 10	1	1	2
Deildarás 12	2	1	3
Deildarás 1	1	1	2
Deildarás 3	1	1	2
Deildarás 5	1	1	2
Deildarás 7	1	1	2
Deildarás 9	1	1	2
Deildarás 11	1	0	1
Eykjarás 2	1	1	2
Eykjarás 4	1	1	2
Eykjarás 6	1	1	2
Eykjarás 8	1	1	2
Eykjarás 10	1	1	2
Eykjarás 12	1	1	2
Eykjarás 1	2	0	2
Eykjarás 3	1	1	2
Eykjarás 5	1	0	1
Eykjarás 7	1	1	2
Eykjarás 9	1	0	1
Fjarðarás 2	1	1	2
Fjarðarás 4	1	1	2
Fjarðarás 6	1	1	2
Fjarðarás 8	1	1	2
Fjarðarás 10	1	1	2
Fjarðarás 12	1	1	2

Deildarás 14	1	3	4
Deildarás 16	1	2	3
Deildarás 18	1	2	3
Deildarás 20	1	1	2
Deildarás 22	1	1	2
Deildarás 24	1	1	2
Deildarás 13	1	0	1
Deildarás 15	1	0	1
Deildarás 17	1	0	1
Deildarás 19	1	1	2
Deildarás 21	1	0	1
Eykjarás 14	1	1	2
Eykjarás 16	1	0	1
Eykjarás 18	1	1	2
Eykjarás 20	1	1	2
Eykjarás 22	1	1	2
Eykjarás 24	1	1	2
Eykjarás 26	1	1	2
Eykjarás 11	1	1	2
Eykjarás 13	1	1	2
Eykjarás 15	1	1	2
Eykjarás 17	1	1	2
Eykjarás 19	1	1	2
Eykjarás 21	2	0	2
Eykjarás 23	1	0	1
Fjarðarás 14	2	0	2
Fjarðarás 16	1	1	2
Fjarðarás 18	1	1	2

Fjarðarás 20	1	1	2
Fjarðarás 22	1	1	2
Fjarðarás 24	1	2	3
Fjarðarás 26	1	1	2
Fjarðarás 28	1	0	1
Fjarðarás 1	2	0	2
Fjarðarás 3	2	0	2
Fjarðarás 5	1	1	2
Fjarðarás 7	2	0	2
Fjarðarás 9	1	1	2
Fjarðarás 11	1	1	2
Fjarðarás 13	1	2	3
Heiðarás 2	1	1	2
Heiðarás 4	1	1	2
Heiðarás 6	1	1	2
Heiðarás 8	1	1	2
Heiðarás 10	1	1	2
Heiðarás 12	1	0	1
Heiðarás 1	1	1	2
Heiðarás 3	1	1	2
Heiðarás 5	1	1	2
Heiðarás 7	1	0	1
Heiðarás 9	1	1	2
Heiðarás 11	2	1	3
Heiðarás 13	1	1	2
Heiðarás 15	2	0	2
Heiðarás 17	1	0	1
Heiðarás 19	1	2	3

Fjarðarás 15	1	1	2
Fjarðarás 17	2	1	3
Fjarðarás 19	1	1	2
Fjarðarás 21	1	1	2
Fjarðarás 23	1	1	2
Fjarðarás 25	1	1	2
Fjarðarás 27	2	0	2
Heiðarás 14	1	1	2
Heiðarás 16	1	1	2
Heiðarás 18	1	1	2
Heiðarás 20	1	1	2
Heiðarás 22	2	0	2
Heiðarás 24	1	0	1
Heiðarás 26	1	0	1
Heiðarás 28	1	0	1
Heiðarás 21	2	0	2
Heiðarás 23	1	0	1
Heiðarás 25	1	1	2
Heiðarás 27	1	0	1
Selásbraut 42	7	15	22

## ÖNNUR ÁKVÆÐI

161. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
162. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
163. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
164. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
165. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

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

## 37. Sameiginleg bílageymsla

168. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

169. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

170. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

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

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1970

172. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1970 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
173. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
174. Árbær – Selás, Skipulagsuppráttur af íbúðarhverfi í Selási. Samþykkt 21.8.1970
175. Fjarðarás 3, samþykkt 16.1.2015
176. Heiðarás 13, samþykkt 17.9.2008
177. Selásbraut 42–54, samþykkt 3.1.1998
178. Selásbraut 54, samþykkt 7.1.1992



# 7.3.3

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Klappar-, Kleifar-, Lækjar-, Malar- og Mýrarás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur í halla frá Selásbraut að Elliðaárdal. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Sauðási en göturnar Klapparás, Kleifarás, Lækjarás, Malarás og Mýrarás liggja frá suðri til norðurs út frá Sauðási. Íbúðabyggðin, sem eingöngu inniheldur sérbýlishús, raðast meðfram þessum botnlangagötum. Byggðarmynstur einkennist af eins og tveggja hæða sérbýlishúsum á tiltölulega stórum lóðum. Norðan við eininguna er grænt belti sem tilheyrir skilmálaeiningu 7.3.10, sem er opið svæði sem liggur frá Selásbraut að Elliðaárdal með leik- og dvalarsvæðum og hverfisgarði. Skilmálaeining 7.3.3 byggðist upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi er varðar minni háttar stækkun á byggingarreit á lóð.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.3**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.3 er í hverfinu.



### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.3



#### Skilmálaeining-7.3.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.3. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.



## Skilmálar

### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Sérbýlishús með aukaíbúð, ýmist á einni eða tveimur hæðum með með rispaki. Bílageymslur innbyggðar, samtengdar eða stakstæðar. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

13. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

14. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

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

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

19. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
20. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
21. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
22. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
23. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
24. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
25. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Klapparás 1	486 m <sup>2</sup>	O	H9	486 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 2	399 m <sup>2</sup>	O	H9	399 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 3	421 m <sup>2</sup>	O	H9	421 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 4	309 m <sup>2</sup>	O	H9	309 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 5	258 m <sup>2</sup>	O	H9	258 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 6	339 m <sup>2</sup>	O	H9	339 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 7	273 m <sup>2</sup>	O	H9	273 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 8	320 m <sup>2</sup>	O	H9	320 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 9	319 m <sup>2</sup>	O	H9	319 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 10	300 m <sup>2</sup>	O	H9	300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Klapparás 11	143 m <sup>2</sup>	O	H9	143 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 1	307 m <sup>2</sup>	O	H9	307 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 2	306 m <sup>2</sup>	O	H9	306 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 3	340 m <sup>2</sup>	O	H9	340 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 4	413 m <sup>2</sup>	O	H9	413 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Kleifarás 5	412 m <sup>2</sup>	O	H9	412 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 6	369 m <sup>2</sup>	O	H9	369 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 7	378 m <sup>2</sup>	O	H9	378 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 8	280 m <sup>2</sup>	O	H9	280 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 9	404 m <sup>2</sup>	O	H9	404 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 10	360 m <sup>2</sup>	O	H9	360 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 11	432 m <sup>2</sup>	O	H9	432 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 12	272 m <sup>2</sup>	O	H9	272 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 13	447 m <sup>2</sup>	O	H9	447 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 14	328 m <sup>2</sup>	O	H9	328 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kleifarás 16	371 m <sup>2</sup>	O	H9	371 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 1	269 m <sup>2</sup>	O	H9	269 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 2	425 m <sup>2</sup>	O	H9	425 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 3	192 m <sup>2</sup>	O	H9	192 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 4	307 m <sup>2</sup>	O	H9	307 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Lækjarás 5	394 m <sup>2</sup>	O	H9	394 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 6	307 m <sup>2</sup>	O	H9	307 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 7	424 m <sup>2</sup>	O	H9	424 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 8	368 m <sup>2</sup>	O	H9	368 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 9	400 m <sup>2</sup>	O	H9	400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 10	429 m <sup>2</sup>	O	H9	429 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 11	330 m <sup>2</sup>	O	H9	330 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 12	371 m <sup>2</sup>	O	H9	371 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 13	229 m <sup>2</sup>	O	H9	229 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 14	325 m <sup>2</sup>	O	H9	325 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 15	200 m <sup>2</sup>	O	H9	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 16	390 m <sup>2</sup>	O	H9	390 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Lækjarás 17	244 m <sup>2</sup>	O	H9	244 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 1	356 m <sup>2</sup>	O	H9	356 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 2	281 m <sup>2</sup>	O	H9	281 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 3	292 m <sup>2</sup>	O	H9	292 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 4	345 m <sup>2</sup>	O	H9	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 5	331 m <sup>2</sup>	O	H9	331 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 6	333 m <sup>2</sup>	O	H9	333 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 7	225 m <sup>2</sup>	O	H9	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 8	318 m <sup>2</sup>	O	H9	318 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 9	306 m <sup>2</sup>	O	H9	306 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 10	232 m <sup>2</sup>	O	H9	232 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 11	416 m <sup>2</sup>	O	H9	416 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 12	333 m <sup>2</sup>	O	H9	333 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 13	320 m <sup>2</sup>	O	H9	320 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Malarás 14	350 m <sup>2</sup>	O	H9	350 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 15	344 m <sup>2</sup>	O	H9	344 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Malarás 16	323 m <sup>2</sup>	O	H9	323 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 1	209 m <sup>2</sup>	O	H9	209 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 2	223 m <sup>2</sup>	O	H9	223 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 3	221 m <sup>2</sup>	O	H9	221 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 4	224 m <sup>2</sup>	O	H9	224 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 5	295 m <sup>2</sup>	O	H9	295 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 6	218 m <sup>2</sup>	O	H9	218 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 7	225 m <sup>2</sup>	O	H9	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 8	244 m <sup>2</sup>	O	H9	244 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 9	324 m <sup>2</sup>	O	H9	324 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 10	220 m <sup>2</sup>	O	H9	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 11	328 m <sup>2</sup>	O	H9	328 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 12	256 m <sup>2</sup>	O	H9,1	256 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 13	445 m <sup>2</sup>	O	H9	445 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 14	235 m <sup>2</sup>	O	H9	235 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Mýrarás 15	411 m <sup>2</sup>	O	H9	411 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Útskýring O

### Klapparás 1-11, Kleifarás 1-16, Lækjarás 1-17, Malarás 1-16, Mýrarás 1-15

#### Einbýlishús á einni hæð.

26. Í gildi er skipulag fyrir Selás, samþ. 6. 12. 1983. Í því skipulagi er heimilað byggingarmagn ekki skilgreint fyrir skilmálaeiningu 7.3.3 heldur voru teikningar fyrst kynntar skipulagshöfundum og svo samþykktar. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykta aðaluppdrætti.

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

27. Ein hæð.
28. Húsgerð frjáls nema mæli og hæðablöð gefa annað til kynna. Tvöfaldar bílgeymslur í húsum eða áfastar þeim. Húsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð, þá er leyfilegt að hafa kjallara eða neðri hæð, þar sem aðstæður gefa tilefni til.

#### ANNAÐ

29. Engar stærðir á byggingum koma fram á mæli- og hæðarblöðum. Fyrirspurnarteikningar voru lagðar fram til skipulagshöfunda áður en byggingarnefndarteikningum var skilað inn.
30. Húsgerð frjáls nema mæli og hæðablöð gefa annað til kynna.
31. Tvöfaldar bílgeymslur í húsum eða áfastar þeim. Húsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð.
32. Leyfilegt er að hafa kjallara eða neðri hæð, þar sem aðstæður gefa tilefni til.

**Eldri byggingarreitir**

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

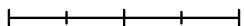
Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

Selás  
7.3.3

**Skýringar**

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

0 40 80 m




## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

33. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
34. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
35. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
36. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
37. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
38. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

39. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærr en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ **serbyli**

Klapparás 7	1506 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	0.18	40 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	0.23	360 m <sup>2</sup>
Klapparás 9	1586 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup>	0.20	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.26	413 m <sup>2</sup>
Klapparás 11	1610 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	0.08	40 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	0.13	210 m <sup>2</sup>
Klapparás 1	1349 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>	0.44	605 m <sup>2</sup>
Klapparás 3	1418 m <sup>2</sup>	421 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	0.37	530 m <sup>2</sup>
Klapparás 5	1405 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	0.18	40 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	0.24	343 m <sup>2</sup>
Klapparás 2	844 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>	0.47	40 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	0.59	505 m <sup>2</sup>
Klapparás 4	858 m <sup>2</sup>	309 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.46	401 m <sup>2</sup>
Klapparás 6	857 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>	0.39	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.50	436 m <sup>2</sup>
Klapparás 8	858 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.48	414 m <sup>2</sup>
Klapparás 10	914 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	0.42	391 m <sup>2</sup>
Kleifarás 1	845 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.47	399 m <sup>2</sup>
Kleifarás 3	875 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	0.49	437 m <sup>2</sup>
Kleifarás 5	875 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	0.47	40 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	0.59	520 m <sup>2</sup>



## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar



Stærð lóðar í m<sup>2</sup>



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarhlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

### Heiti lóðar



Kleifarás 7	875 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	0.54	481 m <sup>2</sup>
Kleifarás 9	875 m <sup>2</sup>	404 m <sup>2</sup>	0.46	40 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>	0.58	511 m <sup>2</sup>
Kleifarás 11	942 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	0.45	40 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	0.57	543 m <sup>2</sup>
Kleifarás 13	1125 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>	0.39	40 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	0.49	560 m <sup>2</sup>
Kleifarás 10	805 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	0.57	460 m <sup>2</sup>
Kleifarás 12	805 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	0.44	359 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar



Kleifarás 14	907 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	0.46	423 m <sup>2</sup>
Kleifarás 16	875 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>	0.42	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.54	473 m <sup>2</sup>
Lækjarás 9	822 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0.48	40 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	0.61	506 m <sup>2</sup>
Lækjarás 11	823 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	0.40	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	0.51	426 m <sup>2</sup>
Lækjarás 13	823 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.37	309 m <sup>2</sup>
Lækjarás 15	822 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	0.33	276 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Lækjarás 17	822 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	0.39	327 m <sup>2</sup>
Kleifarás 2	812 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.48	398 m <sup>2</sup>
Kleifarás 4	805 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>	0.51	40 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	0.64	521 m <sup>2</sup>
Kleifarás 6	805 m <sup>2</sup>	369 m <sup>2</sup>	0.45	40 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	0.58	470 m <sup>2</sup>
Kleifarás 8	805 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	0.45	368 m <sup>2</sup>
Lækjarás 1	803 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0.44	355 m <sup>2</sup>
Lækjarás 3	822 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	0.32	267 m <sup>2</sup>
Lækjarás 5	823 m <sup>2</sup>	394 m <sup>2</sup>	0.47	40 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	0.60	499 m <sup>2</sup>
Lækjarás 7	823 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>	0.51	40 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0.64	534 m <sup>2</sup>
Lækjarás 10	892 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>	0.48	40 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0.60	540 m <sup>2</sup>
Lækjarás 12	893 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>	0.41	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.52	473 m <sup>2</sup>
Lækjarás 14	893 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	0.47	420 m <sup>2</sup>
Lækjarás 16	908 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	0.42	40 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	0.54	495 m <sup>2</sup>
Malarás 9	910 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.43	398 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Malarás 11	910 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>	0.45	40 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	0.57	524 m <sup>2</sup>
Malarás 13	910 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.45	414 m <sup>2</sup>
Malarás 15	910 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	0.48	442 m <sup>2</sup>
Malarás 10	910 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.34	313 m <sup>2</sup>
Malarás 12	910 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	0.47	429 m <sup>2</sup>
Malarás 14	910 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	0.49	449 m <sup>2</sup>
Malarás 16	924 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.45	417 m <sup>2</sup>
Mýrarás 9	910 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	0.45	419 m <sup>2</sup>
Mýrarás 11	910 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	0.46	423 m <sup>2</sup>
Mýrarás 13	910 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	0.48	40 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	0.61	558 m <sup>2</sup>
Mýrarás 15	1001 m <sup>2</sup>	411 m <sup>2</sup>	0.41	40 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	0.51	519 m <sup>2</sup>
Mýrarás 2	954 m <sup>2</sup>	223 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	0.31	302 m <sup>2</sup>
Mýrarás 4	919 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.33	304 m <sup>2</sup>
Mýrarás 6	940 m <sup>2</sup>	218 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	0.31	297 m <sup>2</sup>

## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Mýrarás 8	940 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	0.25	40 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	0.34	327 m <sup>2</sup>
Mýrarás 10	940 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	0.31	299 m <sup>2</sup>
Mýrarás 12	1072 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	0.31	340 m <sup>2</sup>
Mýrarás 14	943 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.33	316 m <sup>2</sup>
Lækjarás 2	929 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	0.45	40 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0.57	535 m <sup>2</sup>
Lækjarás 4	892 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.44	399 m <sup>2</sup>
Lækjarás 6	893 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.44	399 m <sup>2</sup>
Lækjarás 8	893 m <sup>2</sup>	368 m <sup>2</sup>	0.41	40 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	0.52	469 m <sup>2</sup>
Malarás 1	932 m <sup>2</sup>	356 m <sup>2</sup>	0.38	40 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	0.48	455 m <sup>2</sup>
Malarás 3	910 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0.41	382 m <sup>2</sup>
Malarás 5	910 m <sup>2</sup>	331 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	0.46	427 m <sup>2</sup>
Malarás 7	910 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.33	305 m <sup>2</sup>
Malarás 2	869 m <sup>2</sup>	281 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	0.42	369 m <sup>2</sup>
Malarás 4	910 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	0.48	443 m <sup>2</sup>

Malarás 6	910 m <sup>2</sup>	333 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	0.47	429 m <sup>2</sup>
Malarás 8	910 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.45	412 m <sup>2</sup>
Mýrarás 1	970 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>	0.21	40 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	0.29	286 m <sup>2</sup>
Mýrarás 3	910 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	0.32	300 m <sup>2</sup>
Mýrarás 5	910 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0.42	385 m <sup>2</sup>
Mýrarás 7	910 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.33	305 m <sup>2</sup>

## Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

## 8. Nýbyggingar

40. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

45. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
46. Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem þar og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hversrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að

- bygga þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
47. Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

48. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
49. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

51. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
52. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

---

59. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjálss. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
60. Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

## 14. Kjallari

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

---

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

## 16. Tæknibúnaður

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

67. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
68. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
69. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

71. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
72. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á

tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.

73. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
74. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyflegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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



**Sjá leiðbeiningar :**➤ **borgarbuskapur****22. Ljósvist**

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

**Sjá leiðbeiningar :**➤ **ljósvist****23. Hljóðvist**

96. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
97. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

98. Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
99. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermandi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

**24. Loftgæði**

100. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
101. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

**25. Kvaðir**

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

**26. Meðhöndlun úrgangs****ALMENN ÁKVÆÐI**

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

105. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
106. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
107. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

108. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
109. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
110. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróður mold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

#### 27. Rafhleðslustæði

111. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
112. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
113. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
114. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

#### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

#### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnsslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

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

### 32. Náttúrusérkenni

127. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

128. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

129. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Klapparás 7	2	1	3
Klapparás 9	1	1	2
Klapparás 11	1	0	1
Klapparás 1	2	0	2
Klapparás 3	2	1	3
Klapparás 5	2	1	3
Klapparás 2	2	1	3
Klapparás 4	1	0	1
Klapparás 6	1	0	1
Klapparás 8	1	1	2

Klapparás 10	2	1	3
Kleifarás 1	1	1	2
Kleifarás 3	2	1	3
Kleifarás 5	2	1	3
Kleifarás 7	2	1	3
Kleifarás 9	2	1	3
Kleifarás 11	2	1	3
Kleifarás 13	2	1	3
Kleifarás 10	2	0	2
Kleifarás 12	2	1	3
Kleifarás 14	2	0	2
Kleifarás 16	2	1	3
Lækjarás 9	2	1	3
Lækjarás 11	2	0	2
Lækjarás 13	2	1	3
Lækjarás 15	2	1	3
Lækjarás 17	2	1	3
Kleifarás 2	2	1	3
Kleifarás 4	2	0	2
Kleifarás 6	2	1	3
Kleifarás 8	1	1	2
Lækjarás 1	1	1	2
Lækjarás 3	2	1	3
Lækjarás 5	2	0	2
Lækjarás 7	2	1	3
Lækjarás 10	2	1	3
Lækjarás 12	2	0	2
Lækjarás 14	2	0	2

Lækjarás 16	2	0	2
Malarás 9	2	1	3
Malarás 11	2	1	3
Malarás 13	2	1	3
Malarás 15	2	1	3
Malarás 10	2	1	3
Malarás 12	1	1	2
Malarás 14	2	1	3
Malarás 16	2	1	3
Mýrarás 9	1	1	2
Mýrarás 11	2	1	3
Mýrarás 13	2	0	2
Mýrarás 15	1	1	2
Mýrarás 2	1	1	2
Mýrarás 4	1	1	2
Mýrarás 6	1	1	2
Mýrarás 8	1	1	2
Mýrarás 10	1	1	2
Mýrarás 12	2	0	2
Mýrarás 14	2	1	3
Lækjarás 2	2	2	4
Lækjarás 4	1	2	3
Lækjarás 6	2	0	2
Lækjarás 8	1	1	2
Malarás 1	2	1	3
Malarás 3	1	1	2
Malarás 5	2	1	3
Malarás 7	2	1	3

Malarás 2	1	1	2
Malarás 4	2	1	3
Malarás 6	1	1	2
Malarás 8	1	1	2
Mýrarás 1	1	1	2
Mýrarás 3	1	1	2
Mýrarás 5	1	1	2
Mýrarás 7	2	0	2

## ÖNNUR ÁKVÆÐI

133. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
134. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
135. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
136. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
137. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

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

## 37. Sameiginleg bílageymsla

140. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

141. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

142. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

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

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1970

144. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1970 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
145. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
146. Árbær – Selás, skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási, samþykkt 21.8.1970
147. Mýrarás 12, samþykkt 30.5.2007



# 7.3.4

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.4 er íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast og nyrst í hverfinu. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Reykás, Rauðás, Næfurás og Norðurás. Íbúðabyggðin er blanda af raðhúsum og fjölbýlishúsum sem raðast meðfram botnlangagötum. Í skilmálaeiningunni er blandað saman tveggja hæða raðhúsum og tveggja og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Á háásnum eru 11 fjölbýlishús sem skýla byggðinni fyrir austanáttum. Vestast eru raðhús sem liggja meðfram Selásbraut. Milli raðhúsa og fjölbýlishúsa eru garðar, bifreiðastæði og sambyggðar bílgeymslur. Leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnanvert í henni er veitumannvirki í hverfisgarði. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi er varðar minni háttar stækkanir á byggingarreitum á lóðum.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
  - 4 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
  - 5 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.



**Skilmálaeining-7.3.4**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.4 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.4



### Skilmálaeining-7.3.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.4. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

### **Norðurás, Næfurás (10–14 sléttar tölur, 13–17 oddatölur), Rauðás (12–16 sléttar tölur, 19–23 oddatölur), Reykás (22–26 sléttar tölur, 21–49 oddatölur)**

12. Fjölbýlishús. Þrír stigagangar í hverju húsi. 11 hús. Samtals 192 íbúðir.
13. Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumur fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

### **Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur), Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10 sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)**

14. Raðhús. 4–6 hús saman á hverri lóð. 9 raðhúslóðir með alls 44 íbúðum. Innbyggður bílskúr.
15. Heimilt er að fjölga íbúðum, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

### 3. Verslun og þjónusta

16. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

17. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
18. Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
19. Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
20. Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

21. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
22. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-íbuda](#)

### 5. Lýðheilsa

23. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
24. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
25. Á miðsvæði skilmálaeiningarinnar er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðanna skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

26. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á

- brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
27. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
28. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
29. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
30. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
31. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
32. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmála-einingunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Norðurás 2, 4, 6	2586 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2586 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Næfurás 1	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	252 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>
Næfurás 2	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	187 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Næfurás 3	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	252 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>
Næfurás 4	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	187 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Næfurás 5	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	252 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>
Næfurás 6	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	187 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Næfurás 7	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	252 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>
Næfurás 8	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	187 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Næfurás 9	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	252 m <sup>2</sup>	-19 m <sup>2</sup>
Næfurás 10, 12, 14	2438 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2438 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Næfurás 11	233 m <sup>2</sup>	AH	H11,12	219 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Næfurás 13, 15, 17, 13,15,17	2239 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2239 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rauðás 1	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	196 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
Rauðás 2	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	271 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>
Rauðás 3	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	212 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Rauðás 4	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	271 m <sup>2</sup>	-45 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Rauðás 17	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	201 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Rauðás 19, 21, 23 - Rauðarás 19-23	2241 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2241 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 1	230 m <sup>2</sup>	AF		201 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Reykás 2	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	201 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Reykás 3	230 m <sup>2</sup>	AF		198 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Reykás 4	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	198 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Reykás 5	230 m <sup>2</sup>	AF		201 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Reykás 6	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	198 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Reykás 7	230 m <sup>2</sup>	AF		198 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Reykás 8	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	198 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Reykás 9	230 m <sup>2</sup>	AF		198 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Reykás 10	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	198 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Reykás 11	230 m <sup>2</sup>	AF		203 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Reykás 12	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	201 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar



Reykás 13, 13,15,17,19	247 m <sup>2</sup>	AG	H11,12	238 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Reykás 14	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	200 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Reykás 15, 13,15,17,19	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	235 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Reykás 16	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	198 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Reykás 17, 13,15,17,19	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	235 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Reykás 18	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	198 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Reykás 19, 13,15,17,19	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	238 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>
Reykás 20	226 m <sup>2</sup>	AI	H11,12	200 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Reykás 21, 21,23,25, 23, 25	2596 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2596 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 22, 24, 26	2638 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2638 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 27, 29, 31, 27,29,31	2509 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2509 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 33, 35, 37	2364 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2364 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 39, 41, 43, 39,41,43	2317 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2317 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 45, 47, 49, 45,43,49	2513 m <sup>2</sup>	N	H11,12	2513 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 13A	16 m <sup>2</sup>	B	H11,12	16 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reykás 30	939 m <sup>2</sup>	J	H11,12	939 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Útskýring N

**Norðurás 2-6, Næfurás 10-14 og 13-17, Rauðás 12-14 og 19-23, Reykás 21-25, 27-31, 33-37, 39-43, 45-49 og 22-26**

33. Fjölbýlishús á þremur hæðum.
34. Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

Heiti lóðar



### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

35. Þrjár hæðir.
36. Hámarkshæð upp í sperru af gólfi efstu íbúðarhæðar í vegglinu við útvegg sé mest 2,9 m.



**ÞAKGERÐ**

37. Þakhalli skal vera á bilinu 18-22 gráður, mænir yfir miðju húsi, mænisstefna skv. uppdráttum.
38. Bílgeymslur með einhliða skúrbaki, þakhalli 15 gráður inn að bílastæðum.

**ANNAÐ**

39. Hvert fjölbýlishús er 3 stigahús.
40. Bílgeymslur eru í stokkum á lóðum allra fjölbýlishúsa nema Norðurás 2-6 þar sem þær eru innbyggðar.

**Útskýring AH****Næfurás 1-11, 2-8**

41. Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu.

	<b>m2</b>
Grunnflötur 14x8,33	116.6
efri hæð	116.6
Hámarksbyggingarmagn lóðar	233.2

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

42. Tvær hæðir.

**ÞAKGERÐ**

43. Þakform skal vera mænisþak. Þakhalli 18°-22° og mænir yfir miðlínu húss.
44. Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu, skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

**ANNAÐ**

45. Svalir meiga ná 90cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

**Útskýring AI****Reykás 2-20, Rauðás 1-17, 2-10**

46. Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu

	<b>m2</b>
Grunnflötur húss ( 14 x 8 )	112
Útbygging ( 1.8x1.35)	2.4
Efri hæð	112.0
Hámarksbyggingarmagn lóðar	226.4

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

47. Tvær hæðir

### ÞAKGERÐ

48. Þakform skal vera mænispak. Þakhalli 18°-22° og mænir yfir miðlínu húss.

49. Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu, skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

### ANNAÐ

50. Svalir meiga ná 90cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

## Útskýring AF

### Reykás 1-11

51. Raðhús á tveimur hæðum með sambyggðri bílgeymslu.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur húss ( 14 × 8 )	112.0
Efri hæð	112.0
Útbygging ( 1.8×3,6)	6.5
Hámarksbyggingarmagn lóðar	230.5

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

52. Tvær hæðir

### ÞAKGERÐ

53. Þakform skal vera mænispak. Þakhalli 18°-22° og mænir yfir miðlínu húss.

54. Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu, skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggis fylgja þakhalla hússins.

### ANNAÐ

55. Innbyggð bílgeymsla

56. Svalir meiga ná 90cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.

## Útskýring AG

### Reykás 13-19

57. Raðhús á tveimur hæðum með stakstæðum bílgeymslum.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	112
Efri hæð	112
Stakstæður bílgeymsla	23.5
Hámarksbyggingarmagn lóðar	247.5

58. HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
59. Tvær hæðir
60. ÞAKGERÐ
61. Þakform skal vera mænisþak. Þakhalli 18°-22° og mænir yfir miðlínu húss.
62. Þar sem heimilt er að gera bílgeymslu út fyrir byggingarlínu, skal þakhalli bílgeymslu og e.t.v. skyggnis fylgja þakhalla hússins.
63. ANNAÐ
64. Svalir meiga ná 90cm út fyrir byggingarlínu í báðar áttir.
65. Bílastæði og akbraut er sameign raðhússins.

### Útskýring B

#### Reykás 13A

66. Spennustöð

	<b>m2</b>
Heildarbyggingarmagn lóðar	

### Útskýring J

#### Reykás 30

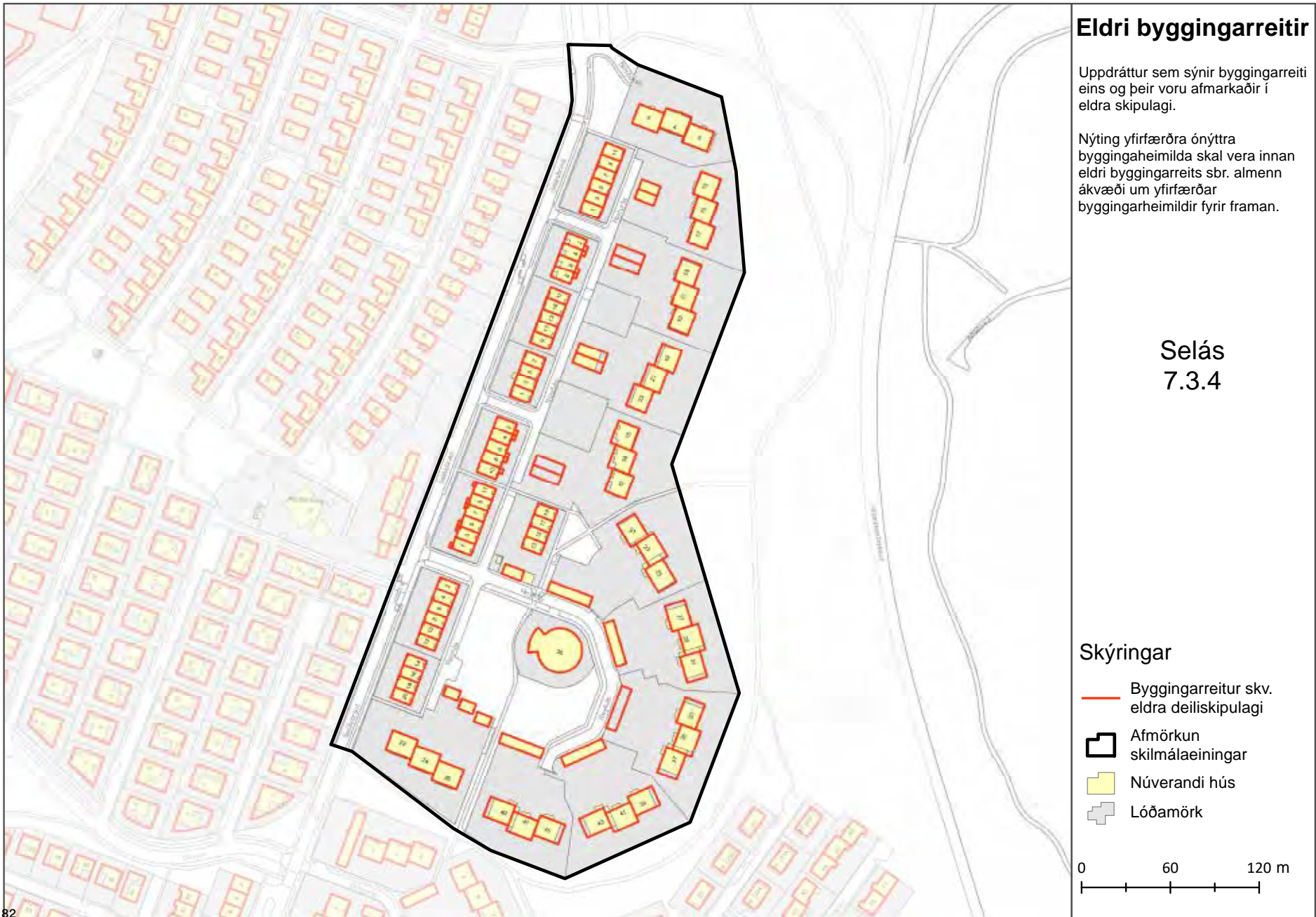
67. Vatnsgeymir

	<b>m2</b>
Heildarbyggingarmagn lóðar	939

68. Tvær hæðir að hluta.

### 7. Viðbótarbyggingarheimildir

69. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
70. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.



## Eldri byggingarreitir

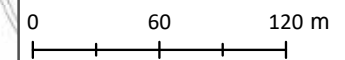
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás  
7.3.4

## Skýringar

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



71. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
72. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
73. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
74. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

75. Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærrí, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
76. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærrí fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
77. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
78. Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

#### PARHÚS OG RAÐHÚS

79. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan.

Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

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

#### FJÖLBÝLISHÚS

**Norðurás (2–6), Næfurás (10–14 sléttar tölur, 13–17 oddatölur), Rauðás (12–16 sléttar tölur, 19–23 oddatölur), Reykás (22–26 sléttar tölur, 21–49 oddatölur)**

82. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll fjölbýlishús í skilmálaeiningunni svo að hægt sé að koma fyrir lyftu og stigahúsi. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
83. Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
84. Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
85. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
86. Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða.

#### RAÐHÚS

**Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur), Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10 sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)**

87. Heimilt er að byggja viðbyggingar við vesturhlið allra raðhúsa innan skilmálaeiningarinnar. Viðbygging skal vera á einni hæð og má samanlagt ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup>. Heimildin er háð samþykki meðlóðarahafa.

88. Allar viðbyggingar þurfa að vera innan skilgreinds byggingarreits.  
Viðbygging við raðhús skal falla að byggingarstíl húss.

**Sjá leiðbeiningar :**

- ↗ **fjolbyli**
- ↗ **parhus-og-radhus**

Norðurás 2	3717 m <sup>2</sup>	2586 m <sup>2</sup>	0.69	945 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	1.09	4061 m <sup>2</sup>
Næfurás 1	1836 m <sup>2</sup>	1399 m <sup>2</sup>	0.76	120 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	0.95	1747 m <sup>2</sup>
Næfurás 13	4363 m <sup>2</sup>	2239 m <sup>2</sup>	0.51	930 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	0.83	3644 m <sup>2</sup>
Næfurás 2	1250 m <sup>2</sup>	933 m <sup>2</sup>	0.74	80 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	0.93	1165 m <sup>2</sup>
Næfurás 10	4943 m <sup>2</sup>	2438 m <sup>2</sup>	0.49	780 m <sup>2</sup>	483 m <sup>2</sup>	0.74	3701 m <sup>2</sup>
Rauðás 1	1250 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup>	0.72	80 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	0.90	1133 m <sup>2</sup>
Rauðás 9	1581 m <sup>2</sup>	1132 m <sup>2</sup>	0.71	100 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	0.89	1417 m <sup>2</sup>
Rauðás 19	4840 m <sup>2</sup>	2241 m <sup>2</sup>	0.46	710 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>	0.70	3394 m <sup>2</sup>
Rauðás 2	1479 m <sup>2</sup>	1132 m <sup>2</sup>	0.76	100 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	0.95	1417 m <sup>2</sup>
Rauðás 12	5167 m <sup>2</sup>	2546 m <sup>2</sup>	0.49	835 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	0.75	3888 m <sup>2</sup>
Reykás 1	1855 m <sup>2</sup>	1383 m <sup>2</sup>	0.74	120 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.93	1728 m <sup>2</sup>
Reykás 13	1889 m <sup>2</sup>	927 m <sup>2</sup>	0.49	80 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	0.61	1158 m <sup>2</sup>
Reykás 13A	76 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	0.21	0 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	0.24	18 m <sup>2</sup>

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar



Stærð lóðar í m<sup>2</sup>



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarhlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

### Heiti lóðar



Reykás 21	5176 m <sup>2</sup>	2596 m <sup>2</sup>	0.50	935 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	0.78	4061 m <sup>2</sup>
Reykás 27	4511 m <sup>2</sup>	2509 m <sup>2</sup>	0.55	865 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	0.86	3880 m <sup>2</sup>
Reykás 2	1836 m <sup>2</sup>	1358 m <sup>2</sup>	0.73	120 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	0.92	1700 m <sup>2</sup>
Reykás 14	1326 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup>	0.68	80 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	0.85	1133 m <sup>2</sup>
Reykás 22	4919 m <sup>2</sup>	2638 m <sup>2</sup>	0.53	960 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	0.84	4138 m <sup>2</sup>
Reykás 39	4812 m <sup>2</sup>	2317 m <sup>2</sup>	0.48	865 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>	0.76	3659 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar



Reykás 45	4429 m <sup>2</sup>	2513 m <sup>2</sup>	0.56	865 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	0.87	3885 m <sup>2</sup>
Reykás 33	4988 m <sup>2</sup>	2364 m <sup>2</sup>	0.47	865 m <sup>2</sup>	484 m <sup>2</sup>	0.74	3713 m <sup>2</sup>
Reykás 30	2064 m <sup>2</sup>	939 m <sup>2</sup>	0.45	0 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	0.52	1080 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar



8.

## Nýbyggingar

89. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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



## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

97. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessar byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
98. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

100. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

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

101. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

108. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
109. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
110. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

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

#### Fjölbýlishús

112. Þakhalli skal vera á bilinu 18–22°, mænir yfir miðju húsi endilöngu. Gluggar á þaki eru heimilir og skulu þeir fylgja þakfleti. Þakúthengi skal vera á bilinu 40–80 cm, mælt frá útvegg að neðri brún sperru.
113. Þak viðbyggingar/ofanábyggingar skal fylgja byggingarstíl hússins.

#### Raðhús

114. Þakhalli skal vera á bilinu 18–22° og mænir yfir miðlínu húss. Þakúthengi skal vera mest 90 cm. Þakhalli bílageymslu og e.t.v. skyggnis skal fylgja þakhalla hússins.
115. Þak viðbyggingar skal fylgja byggingarstíl hússins.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

### 14. Kjallari

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

### 15. Niðurrif

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

### 16. Tæknibúnaður

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

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

122. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
123. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
124. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

## FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

130. Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með

gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

131. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
132. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
133. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágangur bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar :

- [fragangur-loda](#)
- [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

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

#### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

142. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
143. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
144. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 145.

**HVERFISGARÐUR**

146. Hluti af svæðinu er skilgreindur sem hverfisgarður, sbr. hverfisskipulagsupprátt. Auka skal trjágróður og annan gróður í hverfisgarði, sbr. leiðbeiningar um opin svæði.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [opin-svaedi](#)

**21. Borgarbúskapur**

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

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [borgarbuskapur](#)

**22. Ljósvisst**

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

152. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
153. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [ljosvist](#)

**23. Hljóðvist**

154. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
155. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
156. Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
157. Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermendi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

## 24. Loftgæði

158. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
159. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

162. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
163. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
164. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausrirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að

Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.

165. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### FJÖLBÝLI

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

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

172. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
173. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
174. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

### 27. Rafhleðslustæði

175. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
176. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
177. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
178. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

188. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

### 32. Náttúrusérkenni

191. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

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

### 34. Samgöngustefna

195. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Norðurás 2	12	21	33
Næfurás 1	6	6	12
Næfurás 13	8	31	39
Næfurás 2	4	4	8
Næfurás 10	0	31	31
Rauðás 1	4	4	8
Rauðás 9	5	5	10
Rauðás 19	0	40	40
Rauðás 2	0	5	5
Rauðás 12	0	37	37
Reykás 1	6	0	6
Reykás 13	4	0	4
Reykás 21	9	21	30
Reykás 27	9	20	29
Reykás 2	6	6	12
Reykás 14	4	4	8
Reykás 22	9	21	30
Reykás 39	9	22	31



Reykás 45	9	20	29
Reykás 33	0	36	36

### ÖNNUR ÁKVÆÐI

199. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
200. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
201. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
202. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
203. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

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

### BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRRA ÍBÚÐA

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

## 37. Sameiginleg bílageymsla

209. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

210. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

211. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

212. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Árbæjar-Seláss frá 1970

213. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Árbæ-Selás er frá 1970 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
214. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.

- 215. Árbær – Selás, skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási, samþykkt 21.8.1970
- 216. Norður-Selás, samþykkt 6.12.1983
- 217. Reykás 1–11, samþykkt 11.6.2010





# 7.3.5

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Vesturás og Suðurás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur suðvestanvert í hverfinu og afmarkast af Sauðási að norðan, Selásbraut að austan og Elliðaárdal að vestan og sunnan. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Sauðási og Selásbraut. Vesturás tengist báðum þessum götum en Suðurás liggur samsíða Selásbraut. Íbúðabyggðin samanstendur af eins og tveggja hæða raðhúsum/keðjuhúsum og einbýlishúsum við Vesturás og Suðurás. Þrjú dvalarsvæði eru innan einingarinnar. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar tengjast Vesturási og snúa að því að fella niður göngustíga, stækka byggingarreiti og stækka lóðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi í Suðurási er snúa að breytingum á byggingarreitum og lóðastækkunum.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.5**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.5 er í hverfinu.



### Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.5



#### Skilmálaeining-7.3.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.5. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.



## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. **Vesturás 2–32 (sléttar tölur), Suðurás 2–34 (sléttar tölur)**  
Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. 33 íbúðir.
13. **Vesturás 5–9 (oddatölur), Vesturás 11–17 (oddatölur), Vesturás 19–53 (oddatölur)**  
Keðjuhús. 26 íbúðir.
14. **Vesturás 34–64 (sléttar tölur)**  
Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi. Bílageymsla er innbyggð eða stakstæð. 16 íbúðir.
15. Ein aukaíbúð er heimiluð, allt að 50 m<sup>2</sup> að stærð, sem tilheyrir sama matshluta og aðalhús.
16. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

17. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

#### 4. Fjölgun íbúða

18. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
19. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
20. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjölgun-ibuda](#)

#### 5. Lýðheilsa

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

#### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

##### ALMENN ÁKVÆÐI

23. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar

sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út.

24. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
25. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
26. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
27. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
28. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
29. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýtta byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Suðurás 2	262 m <sup>2</sup>	AC		191 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Suðurás 4	262 m <sup>2</sup>	AC	H14,24	191 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Suðurás 6	262 m <sup>2</sup>	AC	H14,24	191 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Suðurás 8	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	192 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Suðurás 10	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	192 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Suðurás 12	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	192 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Suðurás 14	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	192 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Suðurás 16	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	176 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Suðurás 18	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	176 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Suðurás 20	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	176 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Suðurás 22	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	176 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Suðurás 24	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	176 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Suðurás 26	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	138 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Suðurás 28	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	138 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Suðurás 30	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	138 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Suðurás 32	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	138 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Suðurás 34	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	138 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Vesturás 2	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	175 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>
Vesturás 4	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	169 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Vesturás 5	160 m <sup>2</sup>	AD		204 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Vesturás 6	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	169 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Vesturás 7	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,17	165 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Vesturás 8	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	169 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
Vesturás 9	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,17	165 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Vesturás 10	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	168 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Vesturás 11	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,18	178 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
Vesturás 12	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	168 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Vesturás 13	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,18	263 m <sup>2</sup>	-103 m <sup>2</sup>
Vesturás 14	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	168 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Vesturás 15	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,18	178 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Vesturás 16	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	168 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Vesturás 17	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,18	178 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
Vesturás 17	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,18	218 m <sup>2</sup>	-58 m <sup>2</sup>
Vesturás 18	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	204 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Vesturás 19	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,23	168 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Vesturás 20	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	204 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Vesturás 21	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	168 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Vesturás 22	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	204 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Vesturás 23	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	168 m <sup>2</sup>	-8 m <sup>2</sup>
Vesturás 24	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	204 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Vesturás 25	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	206 m <sup>2</sup>	-46 m <sup>2</sup>
Vesturás 26	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	194 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
Vesturás 27	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	206 m <sup>2</sup>	-46 m <sup>2</sup>
Vesturás 28	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	235 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Vesturás 29	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	206 m <sup>2</sup>	-46 m <sup>2</sup>
Vesturás 30	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	192 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Vesturás 31	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,21	196 m <sup>2</sup>	-36 m <sup>2</sup>
Vesturás 32	262 m <sup>2</sup>	AC	H14	239 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Vesturás 33	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	148 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Vesturás 34	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	200 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Vesturás 35	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	198 m <sup>2</sup>	-38 m <sup>2</sup>
Vesturás 36	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	174 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
Vesturás 37	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	268 m <sup>2</sup>	-108 m <sup>2</sup>
Vesturás 38	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	224 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Vesturás 39	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	148 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Vesturás 40	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	221 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Vesturás 41	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	204 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Vesturás 42	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	223 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Vesturás 43	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	204 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Vesturás 44	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	199 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Vesturás 45	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,2	204 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Vesturás 46	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	220 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Vesturás 47	160 m <sup>2</sup>	AD	H14,22	323 m <sup>2</sup>	-163 m <sup>2</sup>
Vesturás 48	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	203 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Vesturás 49	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	323 m <sup>2</sup>	-163 m <sup>2</sup>
Vesturás 50	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	215 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Vesturás 51	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	322 m <sup>2</sup>	-162 m <sup>2</sup>
Vesturás 52	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	232 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Vesturás 53	160 m <sup>2</sup>	AD	H14	323 m <sup>2</sup>	-163 m <sup>2</sup>
Vesturás 54	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	252 m <sup>2</sup>	-27 m <sup>2</sup>
Vesturás 56	225 m <sup>2</sup>	AE	H14,19	227 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Vesturás 58	225 m <sup>2</sup>	AE	H14,19	194 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Vesturás 60	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	256 m <sup>2</sup>	-31 m <sup>2</sup>
Vesturás 62	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	226 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Vesturás 64	225 m <sup>2</sup>	AE	H14	260 m <sup>2</sup>	-35 m <sup>2</sup>

## Útskýring AC

### Vesturás 2-32, Suðurás 2-34

30. Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu sem er innifalinn í grunnfleti. Húsgerð R-1 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	120
Efri hæð	120
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Heimilt að fara með bílgeymslu 3 metra út (3x4)	12
Hámarksbyggingarmagn lóðar	262

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

31. Raðhús á tveimur hæðum.  
32. Mesta mænishæð 7,4 m frá gólfi inngangshæðar.

#### ÞAKGERÐ

33. Þakform skal vera mænispak. Þakhalli á bilinu 14-20 gráður.

#### ANNAÐ

34. Bílskúr skal vera innbyggður. Þó er heimilt að fara með bílskúr út fyrir byggingarreit allt að 3 m þar sem aðstæður leyfa.  
35. Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.  
36. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.  
37. Ónýtta byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á 1 hæð eða 1 1/2 hæð en heimild er fyrir 2 hæða húsum

## Útskýring AD

### Vesturás 5-9, Vesturás 11-17A, Vesturás 19-53

38. Keðjuhús á einni hæð, bílgeymsla er innifalinn í grunnfleti. Húsgerð K-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	150
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar	160

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

39. Vinkilhús á einni hæð  
40. Efri brún þaks má ekki yfirstíga 4,5 m. miðað við inngangsplötu.

#### ÞAKGERÐ

41. Þakhalli skal vera 15 gráður og skal þak halla inn í garð.

#### ANNAÐ

42. Aukaíbúðir í húsunum eru ekki leyfðar.  
43. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.  
44. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

## Útskýring AE

### Vesturás 34-64

45.

46. Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða sambyggð. Húsagerð E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi

	m <sup>2</sup>	
Hámarksgunnflötur án bílgeymslu	105	
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120	
Nýtanlegt ris með kvistum	95	
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10	
hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr	225	

54. Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
55. Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

47. Ein hæð með nýtanlegu risi.
48. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
49. Porthæð húss skal vera á bilinu 90-120 cm, mælt við útbrún veggjar.
50. Hæsti punktur bílskúrs má hverfi yfirstíga 3.0 m. yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.

### ÞAKGERÐ

51. Þakform íbúðarhúss skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.

### ANNAD

52. Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
53. Kjallari leyfilegur þar sem landhali og jarðvegisdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

## Eldri byggingarreitir

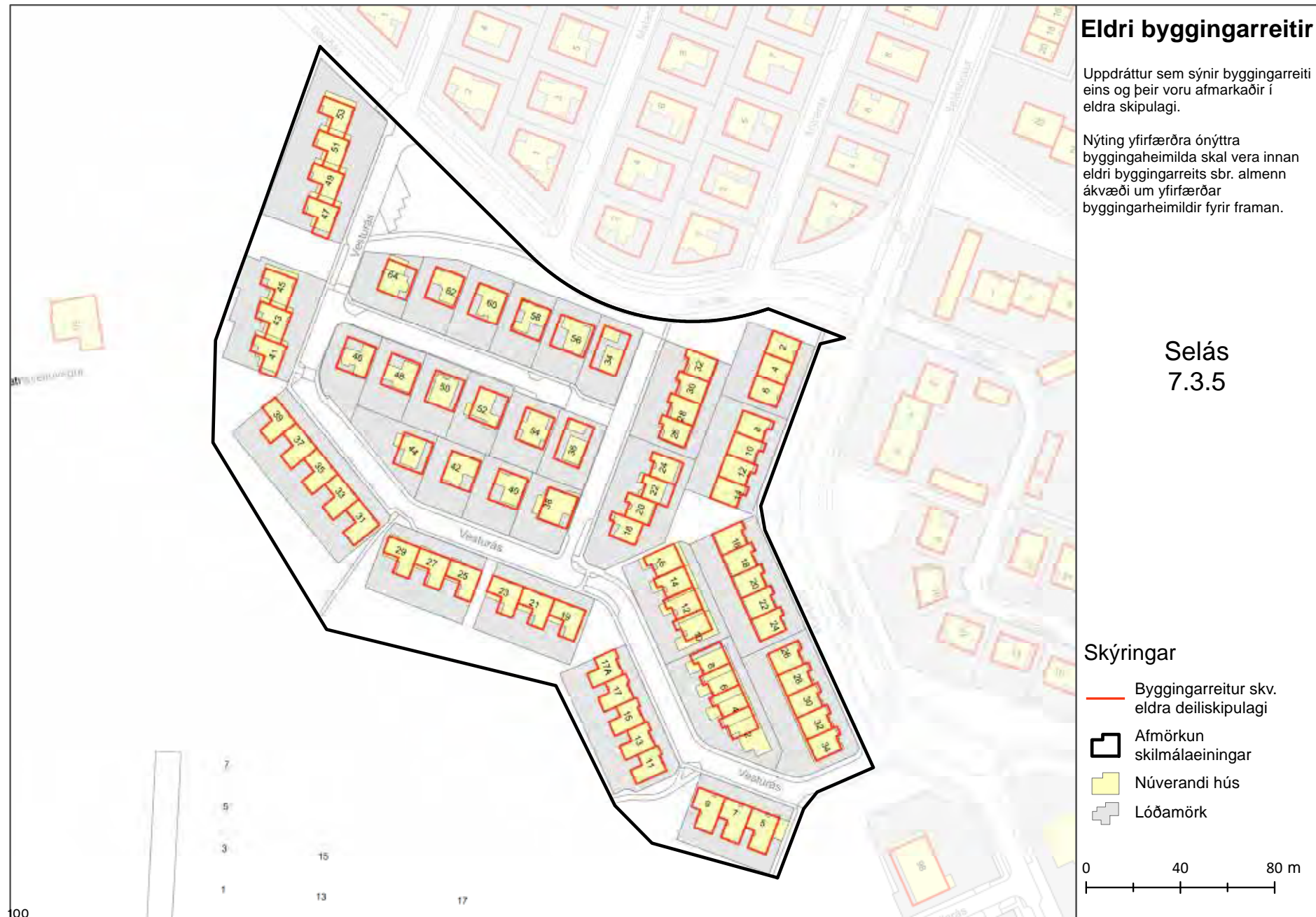
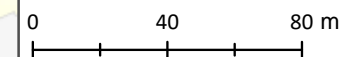
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás  
7.3.5

## Skýringar

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





## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

56. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
57. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
58. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
59. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
60. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
61. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

62. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

63. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hveirrar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
64. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
65. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [serbyli](#)

↗ [parhus-og-radhus](#)

Vesturás 41	1505 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	0.31	60 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	0.41	621 m <sup>2</sup>
Vesturás 47	2271 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	0.28	80 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	0.36	828 m <sup>2</sup>
Vesturás 34	650 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.46	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 56	640 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.47	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 58	624 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.48	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 60	624 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.48	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 62	612 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 64	597 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.51	305 m <sup>2</sup>

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýtta byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Suðurás 2	998 m <sup>2</sup>	786 m <sup>2</sup>	0.78	60 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	0.97	973 m <sup>2</sup>
Suðurás 8	1301 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.80	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.99	1297 m <sup>2</sup>
Vesturás 18	1536 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.68	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.84	1297 m <sup>2</sup>
Vesturás 26	1301 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.80	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.99	1297 m <sup>2</sup>
Vesturás 36	619 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 38	652 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.46	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 40	624 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.48	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 42	623 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.48	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 44	674 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Vesturás 46	648 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.47	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 48	620 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 50	620 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 52	620 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 54	634 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.48	305 m <sup>2</sup>
Vesturás 19	1320 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	0.36	60 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	0.47	621 m <sup>2</sup>
Vesturás 25	1314 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	0.36	60 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	0.47	621 m <sup>2</sup>
Vesturás 31	2143 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	0.37	100 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	0.48	1035 m <sup>2</sup>
Suðurás 16	1603 m <sup>2</sup>	1310 m <sup>2</sup>	0.81	100 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	1.01	1622 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar



Suðurás 26	1758 m <sup>2</sup>	1310 m <sup>2</sup>	0.74	100 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	0.92	1622 m <sup>2</sup>
Vesturás 2	1505 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.69	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.86	1297 m <sup>2</sup>
Vesturás 10	1369 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.76	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.94	1297 m <sup>2</sup>
Vesturás 5	1260 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	0.38	60 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	0.49	621 m <sup>2</sup>
Vesturás 11	1772 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	0.45	100 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	0.58	1035 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

66. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

74. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
75. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

77. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

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

78. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

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

**Raðhús: Vesturás 2–32 (sléttar tölur) Suðurás 2–34 (sléttar tölur)**

86. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

**Keðjuhús: Vesturás 5–9 (oddatölur), Vesturás 11–17 (oddatölur), Vesturás 19–53 (oddatölur)**

87. Þakhalli er 15° og skal þak halla inn í garð (sjá mæliblað). Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

**Einbýlishús: Vesturás 34–64 (sléttar tölur)**

88. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 40–50°. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

## KVISTIR

**Vesturás 34–64 (sléttar tölur)**

89. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
90. Heimilt er að byggja kvisti en þó skal samanlögð lengd þeirra á hvorri langhlið ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista. Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

97. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
98. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
99. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðarmörk

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

**FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM**

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

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

**19. Útfærsla lóða**

105. Almennit gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með

gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

106. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
107. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgráfin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
108. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

**GRÓÐUR Á LÓÐUM**

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

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

117. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
118. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
119. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 120.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [opin-svæði](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvist

125. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
126. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.



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

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [ljósvist](#)

## 23. Hljóðvist

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

## 24. Loftgæði

129. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
130. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

133. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
134. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluafni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
135. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.
136. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

137. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
138. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

139. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

## 27. Rafhleðslustæði

---

140. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
141. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
142. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
143. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

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

147. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
148. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

➔ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

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

## 31. Fornleifar

---

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

## 32. Náttúrusérkenni

---

156. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

157. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

158. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Vesturás 41	3	3	6
Vesturás 47	4	4	8
Vesturás 34	1	0	1

Vesturás 56	1	1	2
Vesturás 58	1	1	2
Vesturás 60	1	1	2
Vesturás 62	1	6	7
Vesturás 64	2	1	3
Suðurás 2	3	0	3
Suðurás 8	4	0	4
Vesturás 18	4	0	4
Vesturás 26	4	0	4
Vesturás 36	1	0	1
Vesturás 38	1	0	1
Vesturás 40	1	0	1
Vesturás 42	1	0	1
Vesturás 44	1	0	1
Vesturás 46	1	0	1
Vesturás 48	1	0	1
Vesturás 50	1	0	1

Vesturás 52	1	0	1
Vesturás 54	1	0	1
Vesturás 19	3	3	6
Vesturás 25	3	3	6
Vesturás 31	5	0	5
Suðurás 16	5	5	10
Suðurás 26	5	5	10
Vesturás 2	4	3	7
Vesturás 10	4	3	7
Vesturás 5	3	3	6
Vesturás 11	5	5	10

## ÖNNUR ÁKVÆÐI

162. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
163. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
164. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
165. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
166. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

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

## 37. Sameiginleg bílageymsla

169. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

170. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

171. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

172. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Suður-Seláss frá 1983

173. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Suður-Selás er frá 1983 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
174. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
175. Suður-Selás, skipulagsuppráttur, samþykkt 6.12.1983

- 
- 176. Vesturás 5, samþykkt 24.8.1993
  - 177. Vesturás 5, samþykkt 29.10.1991
  - 178. Vesturás 5–9, samþykkt 29.10.1991
  - 179. Vesturás 11–17, samþykkt 12.3.1991
  - 180. Vesturás 56–58, samþykkt 3.7.1990
  - 181. Vesturás 41–45, samþykkt 9.1.1990
  - 182. Vesturás 31, samþykkt 23.2.1988
  - 183. Vesturás 47, samþykkt 30.6.1987
  - 184. Vesturás 19, samþykkt 18.11.1986
  - 185. Suðurás 2–6, samþykkt 24.11.1992
  - 186. Suðurás 2, samþykkt 28.5.1996



# 7.3.6

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Skógarás og Viðarás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.6 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er í miðju hverfisins. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Skógarás þar sem flest húsin í einingunni standa, fyrir utan raðhús sem standa við Viðarás. Íbúðabyggðin nær til raðhúsa, einbýlishúsa og tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsa. Fjölbýlishúsin liggja ofar í landinu en einbýlin neðar og að hluta á brekkubrún. Raðhúsin eru enn neðar við Viðarás. Leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnanvert í einingunni. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi, sérstaklega við einbýlishúsin.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
  - 4 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
  - 5 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.



**Skilmálaeining-7.3.6**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.6 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.6



### Skilmálaeining-7.3.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.6. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

4. Landnotkun er íbúðarsvæði íbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
5. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
6. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
7. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
8. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
9. Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
10. Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
11. Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.
12. .

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

### Skógarás 8–20 (sléttar tölur)

13. Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 7 íbúðir. Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.

### Skógarás 19–23 (oddatölur)

14. Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 3 íbúðir.
15. Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.

### Skógarás 1–17 (oddatölur) og Skógarás 2–6 (sléttar tölur)

16. Fjölbýlishús. Hvert hús er þrjú stigagangar. Samtals 70 íbúðir.
17. Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumur fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Viðarás 1–7 (oddatölur)

18. Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr, 4 íbúðir.
19. Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða.
20. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

21. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

#### 4. Fjölgun íbúða

22. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju sérbýlishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
23. Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
24. Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
25. Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
26. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
27. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ [fjölgun-ibuda](#)

#### 5. Lýðheilsa

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

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

30. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
31. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
32. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
33. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
34. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
35. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
36. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Skógarás 1, 3, 5, 1,3,5	2435 m <sup>2</sup>	M	H14	2435 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skógarás 2,4,6, 4, 2, 6	2362 m <sup>2</sup>	M	H14	2362 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skógarás 7, 9, 11, 7,9,11	2160 m <sup>2</sup>	M	H14,27	2160 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skógarás 8	180 m <sup>2</sup>	AB	H14	158 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Skógarás 10	180 m <sup>2</sup>	AB	H14,29	279 m <sup>2</sup>	-99 m <sup>2</sup>
Skógarás 12	180 m <sup>2</sup>	AB		235 m <sup>2</sup>	-55 m <sup>2</sup>
Skógarás 13, 15, 17, 13,15,17	2961 m <sup>2</sup>	M		2961 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Skógarás 14	180 m <sup>2</sup>	AB	H14,3	224 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Skógarás 16	180 m <sup>2</sup>	AB	H14	268 m <sup>2</sup>	-88 m <sup>2</sup>
Skógarás 18	180 m <sup>2</sup>	AB	H14	250 m <sup>2</sup>	-70 m <sup>2</sup>
Skógarás 19	290 m <sup>2</sup>	AA	H14,32	204 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Skógarás 20	180 m <sup>2</sup>	AB	H14,26	301 m <sup>2</sup>	-121 m <sup>2</sup>
Skógarás 21	290 m <sup>2</sup>	AA	H14	282 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Skógarás 23	290 m <sup>2</sup>	AA	H14	282 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Viðarás 1	262 m <sup>2</sup>	Y	H14,31	207 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Viðarás 3	262 m <sup>2</sup>	Y	H14,31	224 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
Viðarás 5	262 m <sup>2</sup>	Y	H14,31	206 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
Viðarás 7	262 m <sup>2</sup>	Y	H14,31	227 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>

### Útskýring M

#### Skógarás 1-5, 7-11, 13-17 og 2-6

- Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum.
- Í upphaflegu skipulagi eru heimilar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Í skipulagi eru skilgreindar 4 húsgerðir fjölbýlishúsa (F-1 til F-4), tvær til þrjár hæðir með kjallara þar sem aðstæður leyfa.
- Hæsti punktur mænis í bifreiðageymslum má hvergi yfirstíga 3,7 m, miðað við hæð á gólfi bifreiðageymslu.

#### ÞAKGERÐ

41. Þakhalli skal vera á bilinu 14-20 gráður og mænir yfir miðju húsi. Stefna mænis kemur fram á mæliblaði.
42. Bílgeymslur með mænispaki, þakhalli skal vera á bilnu 14-20 gráður. Stefna mænist kemur fram á mæliblaði.

#### ANNAÐ

43. Hvert fjölbýlishús er 3 stigahús.
44. Fjöldi bifreiðageymslna svarar til um 60% af fjölda íbúða. Bifreiðageymslur skulu vera sambyggðar sbr. mæliblað.

### Útskýring AB

#### Skógarás 8 - 20 (Húsagerð E-1)

45. Einbýlishús með innbyggðri bílgeymslu

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	170
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar	180

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

46. Einbýlishús á einni hæð. Hæsti punktur mænis má hvergi yfirstíga 4,55 m miðað við hæð á inngangsplötu.

#### ÞAKGERÐ

47. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

#### ANNAÐ

48. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m<sup>2</sup>. Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.
49. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
50. Ónýttar byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt á einni hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.
51. Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

### Útskýring AA

#### Skógarás 19, 21, 23

52. Einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu. Húsagerð E-2, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

			m <sup>2</sup>
Grunnflötur			140
Efri hæð			140
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.			10
Hámarksbyggingarmagn lóðar			290



**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

53. Einbýlishús á tveimur hæðum.  
54. Hæsti punktur mænis má hvergi yfirstíga 7,05 m miðað við hæð á inngangsplötu.

**ÞAKGERÐ**

55. Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður.  
Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

**ANNAD**

56. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m<sup>2</sup>. Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.  
57. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.  
58. Ónýttar byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt á einni hæð en leyfi er fyrir tveggja hæða húsum.

**Útskýring Y****Viðarás 1-7**

59. Tveggja hæða raðhús, innbyggð bílgeymsla innifalin í grunnfleti. Húsagerð R-1 skv. deiliskipulagi í gildi.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	120
Efri hæð	120
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Heimild fyrir að fara með bílgeymslu 3 metra út(3x4)	12
Hámarksbyggingarmagn lóðar	262

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

60. Tveggja hæða raðhús. Mesta mænishæð 7,4 m frá gólfi inngangshæðar.

**ÞAKGERÐ**

61. Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður.

**ANNAD**

62. Bílskúr skal vera innbyggður. Þó er heimilt að fara með bílskúr út fyrir byggingarreit allt að 3 m þar sem aðstæður leyfa.  
63. Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.  
64. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.  
65. Ónýttar byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á 1 hæð eða 1 1/2 hæð en leyfi er fyrir 2 hæða húsum

**7. Viðbótarbyggingarheimildir**

66. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.  
67. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.  
68. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.  
69. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.



70. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
71. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

72. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærra en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

73. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærra en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
74. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
75. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

76. Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærra, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.

77. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærra fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
78. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
79. Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Sjá leiðbeiningar :

- [serbyli](#)
- [parhus-og-radhus](#)

Skógarás 1	3563 m <sup>2</sup>	2435 m <sup>2</sup>	0.68	750 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>	1.02	3663 m <sup>2</sup>
Skógarás 7	4001 m <sup>2</sup>	2160 m <sup>2</sup>	0.53	750 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	0.83	3347 m <sup>2</sup>
Skógarás 13	4157 m <sup>2</sup>	2961 m <sup>2</sup>	0.71	740 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>	1.02	4256 m <sup>2</sup>
Skógarás 2	3803 m <sup>2</sup>	2362 m <sup>2</sup>	0.62	780 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>	0.95	3613 m <sup>2</sup>
Skógarás 8	767 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.32	253 m <sup>2</sup>
Skógarás 10	1074 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.16	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.23	253 m <sup>2</sup>
Skógarás 14	732 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.24	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.34	253 m <sup>2</sup>
Skógarás 16	760 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.23	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.33	253 m <sup>2</sup>
Skógarás 19	699 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	0.41	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0.54	380 m <sup>2</sup>
Skógarás 21	702 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	0.41	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0.54	380 m <sup>2</sup>

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar



Stærð lóðar í m<sup>2</sup>



Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi



Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi



Hámarks viðbótarbyggingarmang



BR



Nýtt hámarks nýtingarhlutfall



Hámarks byggingarmagn á lóð

### Heiti lóðar



### Heiti lóðar



Skógarás 23	677 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	0.42	40 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	0.56	380 m <sup>2</sup>
Skógarás 18	660 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.38	253 m <sup>2</sup>
Skógarás 20	1088 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.16	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.23	253 m <sup>2</sup>
Viðarás	1861 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.56	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.69	1297 m <sup>2</sup>
Skógarás 12	1067 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0.16	40 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	0.23	253 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

80. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

88. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu stærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
89. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

91. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
92. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

99. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
100. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
101. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

102. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
103. Mænisþak með halla á bilinu 14–20°. Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [fjolgún-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

110. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.

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

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

114. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
115. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrannalóð.
116. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og

- gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
117. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

122. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

- gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
123. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
124. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

129. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta



nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

130. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
131. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningrými.
- 132.
133. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal eða önnur útivistarsvæði í nágrenninu.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljosvist](#)

## 23. Hljóðvisst

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

## 24. Loftgæði

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

## 25. Kvaðir

143. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
144. Dæmi um kvaðir eru:

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

- 145. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- 146. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
- 147. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- 148. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

- 150. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- 151. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

### FJÖLBÝLI

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

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

## 27. Rafhleðslustæði

---

158. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
159. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
160. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
161. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

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

165. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
166. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

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

## 31. Fornleifar

---

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

## 32. Náttúrusérkenni

---

174. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

---

175. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

---

176. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

---

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

184. Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
185. Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngubveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [borgargötur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

---

Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Skógarás 1	11	0	11
Skógarás 7	7	25	32
Skógarás 13	8	28	36
Skógarás 2	11	22	33
Skógarás 8	2	1	3
Skógarás 10	1	1	2
Skógarás 14	2	1	3
Skógarás 16	1	2	3
Skógarás 19	1	1	2
Skógarás 21	2	1	3
Skógarás 23	2	1	3
Skógarás 18	1	2	3
Skógarás 20	1	1	2
Skógarás 12	2	1	3

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

186. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
187. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
188. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
189. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
190. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

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

#### BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

196. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

197. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

198. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

199. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

---

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

### Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

#### Deiliskipulag Suður-Seláss frá 1983

201. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Suður-Selás er frá 1983 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
202. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
203. Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
204. Skógarás 20, samþykkt 15.8.2008
205. Skógarás 7–11 og 13–17, samþykkt 12.12.1999
206. Skógarás 12, samþykkt 11.5.1999
207. Skógarás 10–12, samþykkt 28.4.1998
208. Skógarás 14, samþykkt 7.4.1998
209. Viðarás 1–7, samþykkt 22.7.1997
210. Skógarás 19, samþykkt 29.6.1993







# 7.3.7

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Viðarás, Þingás og Þverás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.7 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast í hverfinu og liggur sunnan og neðan við Selásinn. Fyrir norðan og austan eininguna eru Suðurlandsvegur og Breiðholtsbraut. Aðkoma er frá Selásbraut inn á Viðarás, Þingás og Þverás en þessar götur eru skeifur sem liggja um skilmálaeininguna og tengjast Selásbraut aftur. Aðrar götur eru botnlangagötur. Íbúðabyggðin nær til raðhúsa og einbýlishúsa. Nokkur leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar. Hún byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Allmargar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi er varða lóðastækkanir og minni háttar breytingar.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
  - 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
  - 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
  - 5 Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
  - 6 Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
  - 7 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
  - 8 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 9 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
  - 10 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.7**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.7 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.7



### Skilmálaeining-7.3.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.7. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

- [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

12. Sérbylishús, raðhús, parhús og keðjuhús með aukaíbúð. Ein og tvær hæðir.

### Sjá leiðbeiningar :

- [fjölgun-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

13. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

## 4. Fjölgun íbúða

14. Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbylishúsi, allt að 50 m<sup>2</sup>. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
15. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
16. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

### Sjá leiðbeiningar :

- [fjölgun-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

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

18. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsskráum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

19. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
20. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
21. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
22. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
23. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
24. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
25. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Viðarás 10	225 m <sup>2</sup>	T	H14	190 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
Viðarás 12	225 m <sup>2</sup>	T	H14	212 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Viðarás 14	225 m <sup>2</sup>	T	H14	229 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Viðarás 16	225 m <sup>2</sup>	T	H14	206 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
Viðarás 18	225 m <sup>2</sup>	T	H14	218 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Viðarás 19	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	276 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
Viðarás 20	225 m <sup>2</sup>	T	H14	193 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
Viðarás 21	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	366 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Viðarás 22	225 m <sup>2</sup>	T	H14,38	202 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Viðarás 23	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	299 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Viðarás 24	225 m <sup>2</sup>	T	H14	179 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Viðarás 25	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	366 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Viðarás 26	225 m <sup>2</sup>	T	H14	223 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Viðarás 27	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	275 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
Viðarás 28	225 m <sup>2</sup>	T	H14	208 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Viðarás 29	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	370 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Viðarás 30	225 m <sup>2</sup>	T	H14	197 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Viðarás 31	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	376 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Viðarás 33	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	386 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Viðarás 35	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	376 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Viðarás 37	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	386 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Viðarás 39	370 m <sup>2</sup>	U	H14,35	386 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Viðarás 41	262 m <sup>2</sup>	X	H14	170 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Viðarás 43	262 m <sup>2</sup>	X	H14	170 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Viðarás 45	262 m <sup>2</sup>	X	H14	170 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Viðarás 47	262 m <sup>2</sup>	X	H14	170 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Viðarás 49	262 m <sup>2</sup>	X	H14,41	161 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
Viðarás 51	262 m <sup>2</sup>	X	H14,41	161 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
Viðarás 53	262 m <sup>2</sup>	X	H14,41	161 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
Viðarás 55	262 m <sup>2</sup>	X	H14,41	161 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>



Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó	Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Viðarás 57	262 m <sup>2</sup>	X	H14,41	161 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	Þingás 3	225 m <sup>2</sup>	T	H14	202 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Viðarás 57	262 m <sup>2</sup>	X	H14,41	161 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	Þingás 4	225 m <sup>2</sup>	S	H14	217 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Viðarás 59	168 m <sup>2</sup>	W	H14,47	173 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	Þingás 5	225 m <sup>2</sup>	T	H14	183 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
Viðarás 61	168 m <sup>2</sup>	W	H14,47	173 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	Þingás 6	225 m <sup>2</sup>	S	H14	265 m <sup>2</sup>	-40 m <sup>2</sup>
Viðarás 63	168 m <sup>2</sup>	W	H14,47	173 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	Þingás 7	225 m <sup>2</sup>	T	H14	181 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Viðarás 65	168 m <sup>2</sup>	W	H14	173 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	Þingás 8	225 m <sup>2</sup>	S	H14,45	227 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Viðarás 67	168 m <sup>2</sup>	W	H14	172 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	Þingás 9	225 m <sup>2</sup>	T	H14	181 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
Viðarás 69	168 m <sup>2</sup>	W	H14	173 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>	Þingás 10	225 m <sup>2</sup>	S	H14	198 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Viðarás 71	168 m <sup>2</sup>	W	H14	160 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þingás 11	225 m <sup>2</sup>	T	H14	163 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
Viðarás 73	168 m <sup>2</sup>	W	H14	160 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þingás 12	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Viðarás 75	168 m <sup>2</sup>	W	H14	168 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Þingás 13	225 m <sup>2</sup>	T	H14	189 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Viðarás 77	168 m <sup>2</sup>	W	H14	168 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Þingás 14	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Viðarás 79	168 m <sup>2</sup>	W	H14	168 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Þingás 15	225 m <sup>2</sup>	T	H14	184 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Viðarás 81	168 m <sup>2</sup>	W	H14,36	166 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Þingás 16	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>
Viðarás 83	168 m <sup>2</sup>	W	H14	166 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Þingás 17	225 m <sup>2</sup>	T	H14	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Viðarás 85	168 m <sup>2</sup>	W	H14	166 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Þingás 18	225 m <sup>2</sup>	S	H14	303 m <sup>2</sup>	-78 m <sup>2</sup>
Viðarás 87	168 m <sup>2</sup>	W	H14	166 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Þingás 19	225 m <sup>2</sup>	T	H14	184 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
Viðarás 89	168 m <sup>2</sup>	W	H14	166 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	Þingás 20	225 m <sup>2</sup>	S	H14	294 m <sup>2</sup>	-69 m <sup>2</sup>
Viðarás 91	218 m <sup>2</sup>	V	H14,43	142 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	Þingás 21	225 m <sup>2</sup>	T	H14	182 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>
Viðarás 93	218 m <sup>2</sup>	V	H14,43	142 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	Þingás 22	225 m <sup>2</sup>	S	H14	214 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Viðarás 95	218 m <sup>2</sup>	V	H14,43	142 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	Þingás 23	225 m <sup>2</sup>	T	H14	203 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Viðarás 97	218 m <sup>2</sup>	V	H14,43	142 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	Þingás 24	225 m <sup>2</sup>	S	H14	212 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Viðarás 99	218 m <sup>2</sup>	V	H14,43	142 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	Þingás 25	225 m <sup>2</sup>	T	H14	219 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Viðarás 101	218 m <sup>2</sup>	V	H14,43	142 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	Þingás 26	225 m <sup>2</sup>	S	H14	214 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Þingás 1	225 m <sup>2</sup>	T	H14	222 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	Þingás 27	225 m <sup>2</sup>	T	H14	180 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Þingás 2	225 m <sup>2</sup>	S	H14	267 m <sup>2</sup>	-42 m <sup>2</sup>	Þingás 28	225 m <sup>2</sup>	S	H14	212 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó	Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Þingás 29	225 m <sup>2</sup>	T	H14	191 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	Þverás 1	225 m <sup>2</sup>	S	H14	343 m <sup>2</sup>	-118 m <sup>2</sup>
Þingás 30	225 m <sup>2</sup>	S	H14	219 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	Þverás 2	318 m <sup>2</sup>	Q		318 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Þingás 31	225 m <sup>2</sup>	T	H14	184 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	Þverás 3	225 m <sup>2</sup>	S	H14	343 m <sup>2</sup>	-118 m <sup>2</sup>
Þingás 32	225 m <sup>2</sup>	S	H14	229 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>	Þverás 4	225 m <sup>2</sup>	S		272 m <sup>2</sup>	-47 m <sup>2</sup>
Þingás 33	225 m <sup>2</sup>	T	H14	194 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	Þverás 5	225 m <sup>2</sup>	S	H14,37	343 m <sup>2</sup>	-118 m <sup>2</sup>
Þingás 34	225 m <sup>2</sup>	S	H14	224 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	Þverás 6	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	272 m <sup>2</sup>	-47 m <sup>2</sup>
Þingás 35	225 m <sup>2</sup>	T		215 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	Þverás 7	225 m <sup>2</sup>	S	H14	341 m <sup>2</sup>	-116 m <sup>2</sup>
Þingás 36	225 m <sup>2</sup>	R	H14,33	208 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	Þverás 8	305 m <sup>2</sup>	E		287 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Þingás 37	225 m <sup>2</sup>	T	H14	198 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	Þverás 9	225 m <sup>2</sup>	S	H14	341 m <sup>2</sup>	-116 m <sup>2</sup>
Þingás 38	225 m <sup>2</sup>	S	H14	208 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	Þverás 10	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	264 m <sup>2</sup>	-39 m <sup>2</sup>
Þingás 39	218 m <sup>2</sup>	V	H14	210 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þverás 11	225 m <sup>2</sup>	S	H14	343 m <sup>2</sup>	-118 m <sup>2</sup>
Þingás 40	225 m <sup>2</sup>	S	H14	210 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	Þverás 12	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	149 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Þingás 41	218 m <sup>2</sup>	V	H14	162 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	Þverás 13	225 m <sup>2</sup>	S	H14	198 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Þingás 42	225 m <sup>2</sup>	S	H14	210 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	Þverás 14 - Þverás 14	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	241 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Þingás 43	218 m <sup>2</sup>	V	H14	210 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þverás 15	225 m <sup>2</sup>	S	H14	211 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Þingás 44	225 m <sup>2</sup>	S	H14	210 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	Þverás 16	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	149 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Þingás 45	218 m <sup>2</sup>	V	H14	210 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þverás 17	225 m <sup>2</sup>	S	H14	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Þingás 46	235 m <sup>2</sup>	P	H14,39	245 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>	Þverás 18 - Þverás 18	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	149 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Þingás 47	218 m <sup>2</sup>	V	H14	210 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þverás 19	225 m <sup>2</sup>	S	H14	177 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
Þingás 49	218 m <sup>2</sup>	V	H14	210 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	Þverás 20	225 m <sup>2</sup>	S	H14,46	149 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>
Þingás 51	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Þverás 21	225 m <sup>2</sup>	S	H14	203 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Þingás 53	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Þverás 23	218 m <sup>2</sup>	V	H14,42	209 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Þingás 55	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Þverás 25	218 m <sup>2</sup>	V	H14	224 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Þingás 57	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Þverás 27	218 m <sup>2</sup>	V	H14	209 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Þingás 59	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Þverás 29	218 m <sup>2</sup>	V	H14	209 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Þingás 61	218 m <sup>2</sup>	V	H14	155 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	Þverás 31	218 m <sup>2</sup>	V	H14,42	209 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar	D	Ú	H	F	Ó
Þverás 33	218 m <sup>2</sup>	V	H14,42	223 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Þverás 35	218 m <sup>2</sup>	V	H14	214 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Þverás 37	218 m <sup>2</sup>	V	H14	214 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Þverás 39	218 m <sup>2</sup>	V	H14	195 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Þverás 41	218 m <sup>2</sup>	V	H14	223 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Þverás 43	218 m <sup>2</sup>	V	H14	203 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Þverás 45	218 m <sup>2</sup>	V	H14	203 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Þverás 47	218 m <sup>2</sup>	V	H14	203 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Þverás 49	218 m <sup>2</sup>	V	H14	203 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Þverás 51	218 m <sup>2</sup>	V	H14	193 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Þverás 53	218 m <sup>2</sup>	V	H14	193 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Þverás 55	218 m <sup>2</sup>	V	H14	193 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Þverás 57	218 m <sup>2</sup>	V	H14,44	193 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

## Útskýring T

### Þingás 1-29, 31-37 og Viðarás 10-30

26. Einbýlishús á einni hæð. Húsagerð E-3 skv. eldra skipulagi.

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	150
Frístandandi bílgeymsla	45
Tengibygging við bílgeymslu	20
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar	225

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

27. Einbýlishús á einni hæð. Hæsti punktur mænis má hvergi yfirstíga 4,3 m miðað við hæð á inngangsplötu.

#### ÞAKGERÐ

28. Þakform íbúðarhúss skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

#### ANNAD

29. Heimilt er að tengja bílskúr við íbúðarhús með létttri einnar hæðar tengibyggingu. Hún má þó ekki yfirstíga 20 m<sup>2</sup> að grunnfleti brúttó
30. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
31. Sum hús eru parhús en deiliskipulag segir einbýlishús.

## Útskýring U

### Viðarás 19-39

32. Húsagerð E-5)Einbýlishús eða parhús á tveimur hæðum

	m <sup>2</sup>
Grunnflötur	180
Efri eða neðri hæð	180
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar	370

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

33. Einbýlishús eða parhús á tveimur hæðum (inngangshæð og efri hæð ofan götu, inngangshæð og neðri hæð neðan götu). Mænis húss má ekki vera hærri en 6.80 m yfir uppgefinni plötu-hæð á húsum ofan götu né yfir 4.10 m yfir uppgefinni plötu-hæð á húsum neðan götu.

#### ÞAKGERÐ

34. Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.

#### ANNAD

35. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 60 m<sup>2</sup>. Aukaíbúðir skulu vera annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.
36. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

**Útskýring X****Viðarás 41-47,49-57A**

37. Tveggja hæða raðhús, innbyggð bílgeymsla innifalin í grunnfleti. Húsagerð R-1 skv. eldra deiliskipulagi.

	m2
Grunnflötur	120
Efri hæð	120
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Heimild fyrir að fara með bílskúr 3 metra út(3x4)	12
Hámarksbyggingarmagn lóðar	262

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

38. Tveggja hæða raðhús. Mesta mænishæð 7,4 m frá gólfi inngangshæðar.

**ÞAKGERÐ**

39. Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður.

**ANNAD**

40. Bílskúr skal vera innbyggður. Þó er heimilt að fara með bílskúr út fyrir byggingarreit allt að 3 m þar sem aðstæður leyfa.
41. Óheimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu.
42. Kjallari leyfilegur þar sem landhali og jarðvegisdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
43. Ónýttar byggingarheimildir í húsgerð R-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt á 1 hæð eða 1 1/2 hæð en leyfi er fyrir 2 hæða húsum

**Útskýring W****Viðarás 59-89**

44. Raðhús á einni hæð með innbyggðri bílgeymslu. Húsagerð R-2 skv. eldra deiliskipulagi.

	m2
Grunnflötur	150
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Heimilt að fara með bílskúr 2 metra fram	8
Hámarksbyggingarmagn lóðar	168

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

45. Raðhús á einni hæð. Mesta mænishæð 4,7 m.

**ÞAKGERÐ**

46. Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14-20 gráður.

**ANNAD**

47. Bílskúr skal vera innbyggður. Þó er heimilt að fara með bílskúr út fyrir byggingarreit um 2.0 m.
48. Kjallari leyfilegur þar sem landhali og jarðvegisdýpi gefur eðlilegt tilefni til.

## Útskýring V

### Viðarás 91-101 , Þingás 12-16, 39-49, 51-61 og Þverás 23-57

49. Keðjuhús á einni hæð með nýtanlegu risi og sambyggðri bílageymslu. Húsagerð K-1 skv. eldra deiliskipulagi.

	m2
Grunnflötur	96
Nýtanlegt ris	80
Grunnflötur bifreiðageymslu	32
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar	218

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

50. Keðjuhús á einni hæð með nýtanlegu risi. Hæsti punktur mænis má hvergi yfirstíga 7,9 m miðað við hæð á inngangsplötu. Ávallt skal þakhalli og porthæð sambyggðra húsa vera sá sami.

#### ÞAKGERÐ

51. Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mesta leyfilega porthæð er 1,2 m. miðað við útbrún veggjar.
52. Hæsti punktur bifreiðageymslu má ekki yfirstíg 3,4 m miðað við inngangshæð á plötu. Þakhalli bílgeymslu skal vera á bilinu 0-5 gráður og falinn bakvið þakkant.

#### ANNAÐ

53. Kvistir eru ekki leyfðir. Aukaíbúðir í húsunum eru ekki leyfðar.
54. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
55. Ónýttar byggingarheimildir í húsagerð K-1 skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar

## Útskýring S

### Þingás 2-10 og 18-46, Þverás 1-21, Þverás 2-20

56. Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða sambyggð. E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla innbyggð eða sambyggð.	m2
Hámarksgunnflötur án bílgeymslu	105
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120
Nýtanlegt ris með kvistum	95
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr	225

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

57. Ein hæð með nýtanlegu risi.
58. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
59. Porthæð húss skal vera á bilinu 90-120 cm, mælt við útbrún veggjar.
60. Hæsti punktur bílskúrs má hverfi yfirstíga 3.0 m. yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrsgólfi.

#### ÞAKGERÐ

61. Þakform íbúðarhúss skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakfni og frágangur þaks er frjál.

#### ANNAÐ

62. Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
63. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
64. Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
65. Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

## Útskýring R

### Þingás 36

66. Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða sambyggð. E-4, samkvæmt eldra deiliskipulagi.

	m2
Hámarksgunnflötur án bílgeymslu	105
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120
Nýtanlegt ris með kvistum	95
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr	225

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

67. Ein hæð með nýtanlegu risi.  
68. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.  
69. Porthæð húss skal vera á bilinu 90-120 cm, mælt við útbrún veggjar.  
70. Hæsti punktur bílskúrs má hverfi yfirstíga 3.0 m. yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.

#### ÞAKGERÐ

71. Þakform íbúðarhúss skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.

#### ANNAÐ

72. Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.  
73. Kjallari leyfilegur þar sem landhali og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.  
74. Heimilt er að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.  
75. Ónýttar byggingarheimildir skýrast yfirleitt af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

## Útskýring P

### Þingás 46

76. Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla innbyggð eða sambyggð. Húsagerð E-4, samkvæmt eldri deiliskipulagi.

	m2
Hámarksgunnflötur án bílgeymslu	105
Hámarksgrunnflötur með bílgeymslu	120
Nýtanlegt ris með kvistum	95
Stækkun á bílskúrs, skipulagsbreyting	10
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr	235

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

77. Ein hæð með nýtanlegu risi. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.  
78. Porthæð húss skal vera á bilinu 90-120 cm, mælt við útbrún veggjar.  
79. Hæsti punktur bílskúrs má hverfi yfirstíga 3.0 m. yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.

#### ÞAKGERÐ

80. Þakform íbúðarhúss skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.

#### ANNAÐ

81. Kjallari er leyfilegur þar sem landhali og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.  
82. Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.  
83. Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista  
84. Ónýttar byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar

85. Þverás 1-11 eru parhús, deiliskipulag gerir ráð fyrir einbýlishúsum.

## Útskýring Q

### Þverás 2

86. Einbýlishús með nýtanleguri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða sambyggð. Húsagerð E-4, samkvæmt eldra skipulagi

	m2
Hámarksgunnflötur án bílgeymslu	193
Nýtanlegt ris með kvistum	125
Hámarksbyggingarmagn lóðar	318

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

87. Ein hæð með nýtanlegu risi. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
88. Porthæð húss skal vera á bilinu 90-120 cm, mælt við útbrún veggjar.
89. Hæsti punktur bílskúrs má hverfi yfirstíga 3.0 m. yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.

### ÞAKGERÐ

90. Þakform íbúðarhúss skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.

### ANNAD

91. Svalir eru ekki leyfðar á þaki bílskúrs.
92. Kjallari er leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
93. Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.
94. Heimilt að hafa auka íbúð í húsinu.

## Útskýring E

### Þverás 8

95. Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla er innbyggð eða sambyggð.

	m2
Hámarksgunnflötur án bílgeymslu	174.5
bílgeymsla	29
Nýtanlegt ris með kvistum	91.35
Heimilt að byggja léttbyggða byggingu utan byggingarreits.	10
Hámarksbyggingarmagn lóðar með innbyggðum bílskúr	304.85

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

96. Ein hæð með nýtanlegu risi. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.
97. Porthæð húss skal vera á bilinu 90-120 cm, mælt við útbrún veggjar.
98. Hæsti punktur bílskúrs má hverfi yfirstíga 3.0 m. yfir uppgefna hæðartölu á bílskúrgólfi.

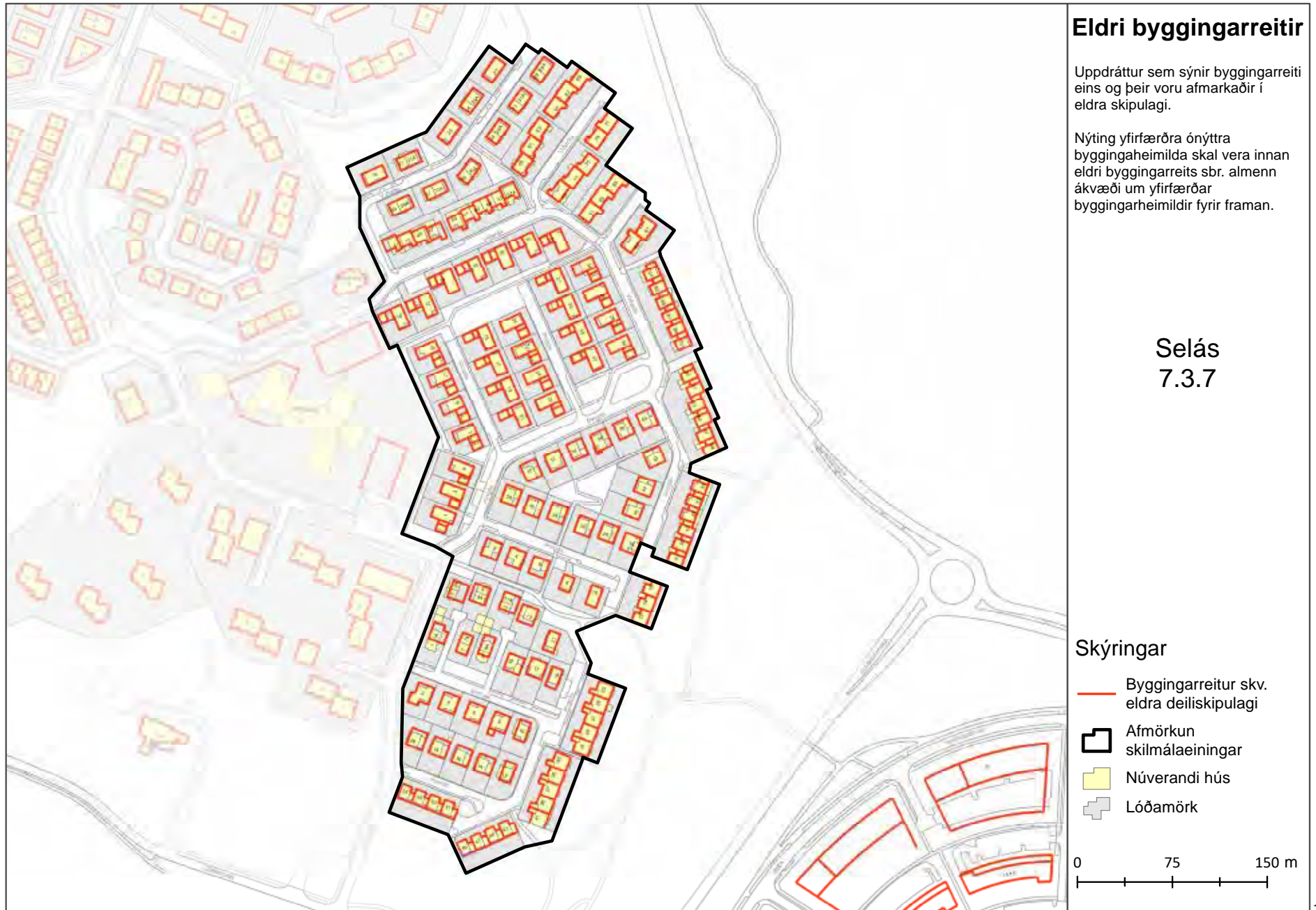
### ÞAKGERÐ

99. Þakform íbúðarhúss skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 40-45 gráður. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls.

### ANNAD

100. Heimild gefin fyrir stækkun viðbyggingar og nýtingu þaks hennar sem svalir.
101. Kjallari leyfilegur þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefur eðlilegt tilefni til.
102. Heimilt að byggja kvisti. Samanlögð lengd kvista skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista.





103. Ónýttað byggingarheimildir skýrast af því að hús er byggt án fullnýttrar heimildar rishæðar.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

104. Í þessum skilmálatilvik eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttað byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
105. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpum á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
106. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
107. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
108. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
109. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

110. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærra en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema

annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálatilvik um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um viðbyggingar þegar heimild er nýtt.

### PARHÚS OG RAÐHÚS

111. Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærra en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram, sjá töflu fyrir neðan. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálatilvik um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
112. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
113. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ **serbyli**

➤ **parhus-og-radhus**

Viðarás 19	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 21	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 23	770 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.48	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.61	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 25	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 27	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 29	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 31	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýtta byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Viðarás 33	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 59	1497 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	0.33	60 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	0.43	649 m <sup>2</sup>
Viðarás 65	1440 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	0.34	60 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	0.45	649 m <sup>2</sup>
Viðarás 71	990 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	0.43	432 m <sup>2</sup>
Viðarás 75	1440 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	0.34	60 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	0.45	649 m <sup>2</sup>
Viðarás 81	1350 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>	0.37	60 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	0.48	649 m <sup>2</sup>
Viðarás 35	842 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.43	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.55	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 37	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>
Viðarás 39	750 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	0.49	40 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	0.62	472 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Viðarás 41	1479 m <sup>2</sup>	1048 m <sup>2</sup>	0.70	80 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	0.87	1297 m <sup>2</sup>
Viðarás 49	1882 m <sup>2</sup>	1572 m <sup>2</sup>	0.83	120 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	1.03	1946 m <sup>2</sup>
Viðarás 87	1264 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	0.26	40 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	0.34	432 m <sup>2</sup>
Viðarás 91	2385 m <sup>2</sup>	1308 m <sup>2</sup>	0.54	120 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	0.68	1642 m <sup>2</sup>
Viðarás 14	740 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.41	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 16	740 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.41	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 18	740 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.41	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 20	740 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.41	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 22	833 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.27	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.36	305 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Viðarás 24	692 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.44	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 26	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 28	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 30	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Þingás 31	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Þingás 33	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Þingás 35	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Þingás 37	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 10	732 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.41	305 m <sup>2</sup>
Viðarás 12	781 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.39	305 m <sup>2</sup>
Þingás 15	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 17	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 19	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 21	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Þingás 23	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 25	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 27	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 29	675 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 1	773 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.39	305 m <sup>2</sup>
Þingás 3	710 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þingás 5	710 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þingás 7	693 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Þingás 9	720 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þingás 11	720 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þingás 13	720 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þingás 39	2405 m <sup>2</sup>	1308 m <sup>2</sup>	0.54	120 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	0.68	1642 m <sup>2</sup>
Þingás 24	673 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 26	673 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Þingás 28	673 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 30	640 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.47	305 m <sup>2</sup>
Þingás 32	650 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.46	305 m <sup>2</sup>
Þingás 34	650 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.46	305 m <sup>2</sup>
Þingás 36	650 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.46	305 m <sup>2</sup>
Þingás 38	650 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.46	305 m <sup>2</sup>
Þingás 40	642 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.35	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.47	305 m <sup>2</sup>
Þingás 18	673 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 20	673 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 22	673 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þingás 42	785 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.38	305 m <sup>2</sup>
Þingás 44	770 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.39	305 m <sup>2</sup>
Þingás 46	770 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	0.41	317 m <sup>2</sup>
Þingás 12	1080 m <sup>2</sup>	654 m <sup>2</sup>	0.60	60 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	0.76	821 m <sup>2</sup>

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

Þingás 51	2232 m <sup>2</sup>	1308 m <sup>2</sup>	0.58	120 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	0.73	1642 m <sup>2</sup>
Þingás 2	600 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.50	305 m <sup>2</sup>
Þingás 4	600 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.50	305 m <sup>2</sup>
Þingás 6	600 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.50	305 m <sup>2</sup>
Þingás 8	647 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.34	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.47	305 m <sup>2</sup>
Þingás 10	600 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.37	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.50	305 m <sup>2</sup>
Þverás 1	740 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.30	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.41	305 m <sup>2</sup>
Þverás 3	681 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.44	305 m <sup>2</sup>
Þverás 5	694 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.43	305 m <sup>2</sup>
Þverás 7A	621 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Þverás 9	621 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Þverás 11	714 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þverás 13	664 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.33	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.45	305 m <sup>2</sup>
Þverás 15	720 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Þverás 17	720 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þverás 19	612 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.36	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.49	305 m <sup>2</sup>
Þverás 21	768 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.29	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.39	305 m <sup>2</sup>
Þverás 23	2016 m <sup>2</sup>	1090 m <sup>2</sup>	0.54	100 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	0.67	1369 m <sup>2</sup>
Þverás 33	1968 m <sup>2</sup>	1090 m <sup>2</sup>	0.55	100 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	0.69	1369 m <sup>2</sup>
Þverás 2	712 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0.57	412 m <sup>2</sup>
Þverás 4	688 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.44	305 m <sup>2</sup>
Þverás 6	688 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.44	305 m <sup>2</sup>
Þverás 8	688 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	0.44	40 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	0.57	397 m <sup>2</sup>
Þverás 10	692 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.32	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.44	305 m <sup>2</sup>
Þverás 12	787 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.28	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.38	305 m <sup>2</sup>
Þverás 14	713 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þverás 16	713 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þverás 18	713 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>
Þverás 20	717 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	0.31	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0.42	305 m <sup>2</sup>

Heiti lóðar

D Ú H F Ó

Þverás 43	1520 m <sup>2</sup>	872 m <sup>2</sup>	0.57	80 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	0.72	1095 m <sup>2</sup>
Þverás 51	1500 m <sup>2</sup>	872 m <sup>2</sup>	0.58	80 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	0.72	1095 m <sup>2</sup>

## 8. Nýbyggingar

114. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

122. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 11 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 12 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárra brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
123. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

125. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa

- og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
126. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [svalir](#)
- ↗ [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

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

### Raðhús, Viðarás 41–57A (oddatölur)

134. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

### Raðhús, Viðarás 59–89 (oddatölur)

135. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

### Keðjuhús, Viðarás 91–101 (oddatölur), Þingás 12–16 (sléttar tölur), Þingás 39–61 (oddatölur), Þverás 23–57 (oddatölur)

136. Þakhalli 40–45° gráður, þakform er mænispak. Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

### Einbýlishús/parhús, Viðarás 19–39 (oddatölur)

137. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°.

### Einbýlishús, Viðarás 10–22 (sléttar tölur), Þingás 1–37 (oddatölur)

138. Þakform skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 14–20°. Bílskúr skal vera frístandandi og á honum skal vera mænispak með sama þakhalla og á aðalhúsi.

### Einbýlishús/parhús, Þverás 2–20 (sléttar tölur), Þverás 1–21 (oddatölur), Þingás 2–10 og 18–46 (sléttar tölur)

139. Þakform íbúðarhúss skal vera mænispak og þakhalli á bilinu 40–50°. Mænisstefna kemur fram á mælibleði.

### KVISTIR

140. Kvistir eru almennt ekki heimilir. Þó er heimilt að byggja kvisti við Þverás 2–10 og 12–20 (sléttar tölur), Þverás 1–21 (oddatölur) og Þingás 2–10 (sléttar tölur) og 18–46 (oddatölur). Samanlögð lengd þeirra á hvorri langhlið skal ekki vera meiri en 1/3 af lengd langhliða hússins.

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [thakbreytingar](#)



### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

### 14. Kjallari

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgun-ibuda](#)

### 15. Niðurrif

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

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

### 16. Tæknibúnaður

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

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

147. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
148. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
149. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

167. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
168. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
169. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 170.

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

### Sjá leiðbeiningar :

↗ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

175. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
176. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glyju eða óþarfa ljósmengun.

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ljósvist](#)

## 23. Hljóðvist

178. Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/ eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
179. Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
180. Skilmálaeiningin liggur að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Manir eru meðfram Suðurlandsvegi sem skerma byggð.
181. Á lóðamörkum sem snúa að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut er heimilt að reisa hljóðskermami girðingar, allt að 1,8 metra háar.

## 24. Loftgæði

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

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

## 25. Kvaðir

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

186. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
187. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
188. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausrirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.

189. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

190. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
191. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérþýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
192. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmynd til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

### 27. Rafhleðslustæði

193. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
194. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
195. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
196. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

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

### 32. Náttúrusérkenni

209. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

210. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

211. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

#### Heiti lóðar Inni Úti Samtals

Viðarás 19	1	2	3
Viðarás 21	2	4	6
Viðarás 23	0	2	2
Viðarás 25	2	1	3
Viðarás 27	1	2	3
Viðarás 29	2	0	2
Viðarás 31	2	4	6
Viðarás 33	2	2	4
Viðarás 59	3	3	6
Viðarás 65	3	3	6
Viðarás 71	2	2	4
Viðarás 75	3	3	6
Viðarás 81	3	0	3
Viðarás 35	2	4	6
Viðarás 37	2	4	6

Viðarás 39	2	4	6
Viðarás 41	4	3	7
Viðarás 49	6	3	9
Viðarás 87	2	6	8
Viðarás 91	6	6	12
Viðarás 14	2	1	3
Viðarás 16	2	1	3
Viðarás 18	2	1	3
Viðarás 20	2	1	3
Viðarás 22	1	1	2
Viðarás 24	1	1	2
Viðarás 26	2	1	3
Viðarás 28	1	1	2
Viðarás 30	1	2	3
Þingás 31	1	1	2
Þingás 33	2	1	3
Þingás 35	1	1	2
Þingás 37	2	1	3
Viðarás 10	1	1	2
Viðarás 12	2	1	3
Þingás 15	1	1	2

Þingás 17	2	0	2
Þingás 19	1	0	1
Þingás 21	2	1	3
Þingás 23	2	1	3
Þingás 25	2	0	2
Þingás 27	1	1	2
Þingás 29	2	1	3
Þingás 1	1	1	2
Þingás 3	2	0	2
Þingás 5	1	1	2
Þingás 7	1	1	2
Þingás 9	1	1	2
Þingás 11	1	1	2
Þingás 13	2	1	3
Þingás 39	6	5	11
Þingás 24	1	1	2
Þingás 26	1	1	2
Þingás 28	1	1	2
Þingás 30	1	1	2
Þingás 32	0	1	1
Þingás 34	1	1	2
Þingás 36	1	1	2
Þingás 38	1	1	2
Þingás 40	1	1	2
Þingás 18	1	3	4
Þingás 20	1	0	1
Þingás 22	1	2	3
Þingás 42	1	2	3
Þingás 44	1	3	4

Þingás 46	1	1	2
Þingás 12	3	3	6
Þingás 51	6	6	12
Þingás 2	2	1	3
Þingás 4	1	1	2
Þingás 6	1	1	2
Þingás 8	1	1	2
Þingás 10	1	1	2
Þverás 1	2	2	4
Þverás 3	2	0	2
Þverás 5	2	3	5
Þverás 7A	2	4	6
Þverás 9	2	0	2
Þverás 11	2	2	4
Þverás 13	1	0	1
Þverás 15	1	1	2
Þverás 17	1	3	4
Þverás 19	1	2	3
Þverás 21	1	1	2
Þverás 23	5	5	10
Þverás 33	5	6	11
Þverás 2	2	3	5
Þverás 4	1	3	4
Þverás 6	1	2	3
Þverás 8	1	2	3
Þverás 10	1	1	2
Þverás 12	1	0	1
Þverás 14	1	1	2

Þverás 16	1	1	2
Þverás 18	1	1	2
Þverás 20	1	1	2
Þverás 43	4	1	5
Þverás 51	4	0	4

### ÖNNUR ÁKVÆÐI

215. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
216. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirferast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
217. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
218. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
219. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

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

### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

222. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi, sjá töflu.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

223. Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

224. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

## 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

225. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## 40. Vindafar

226. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

### Deiliskipulag Suður-Seláss frá 1983

227. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Suður-Selás er frá 1983 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
228. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
229. Suður-Selás, skipulagsuppráttur, samþykkt 6.12.1983
230. Þingás 36, samþykkt 10.9.2010
231. Þverás 2, Viðarás 59–63, samþykkt 22.9.1998
232. Viðarás 19–39, samþykkt 30.7.1996
233. Viðarás 81, samþykkt 7.5.1996
234. Þverás 5, samþykkt 10.5.1994



- 
- 235. Viðarás 22, samþykkt 21.12.1993
  - 236. Þingás 46, samþykkt 21.9.1993
  - 237. Þverás 8, samþykkt 17.9.1991
  - 238. Viðarás 49–57, samþykkt 13.8.1991
  - 239. Þverás 31–33, samþykkt 9.1.1990
  - 240. Viðarás 91–101, samþykkt 22.11.1988
  - 241. Þverás 57, samþykkt 27.9.1988
  - 242. Þingás 8, samþykkt 11.3.1988
  - 243. Þverás 2–20, samþykkt 12.1.1988
  - 244. Suður-Selás, samþykkt 6.12.1983



# 7.3.8

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Vallarás, Víkurás og Vindás

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan og austan, Elliðaárdal og Víðidal, hestasvæði Fáks, til vesturs. Sunnan við eininguna er leikskóli og þróunarsvæði við Brekknaás. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Selásbraut en Vallarás, Víkurás og Vindás eru stuttar botnlangagötur sem tengjast bílastæðum íbúðabyggðarinnar. Byggðin samanstendur af nokkrum fjölbýlishúsum. Við Vallarás eru fimm hæða fjölbýlishús með lyftu en við Víkurás eru þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús án lyftu. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar snúa að bílastæðamálum.

### Helstu áherslur

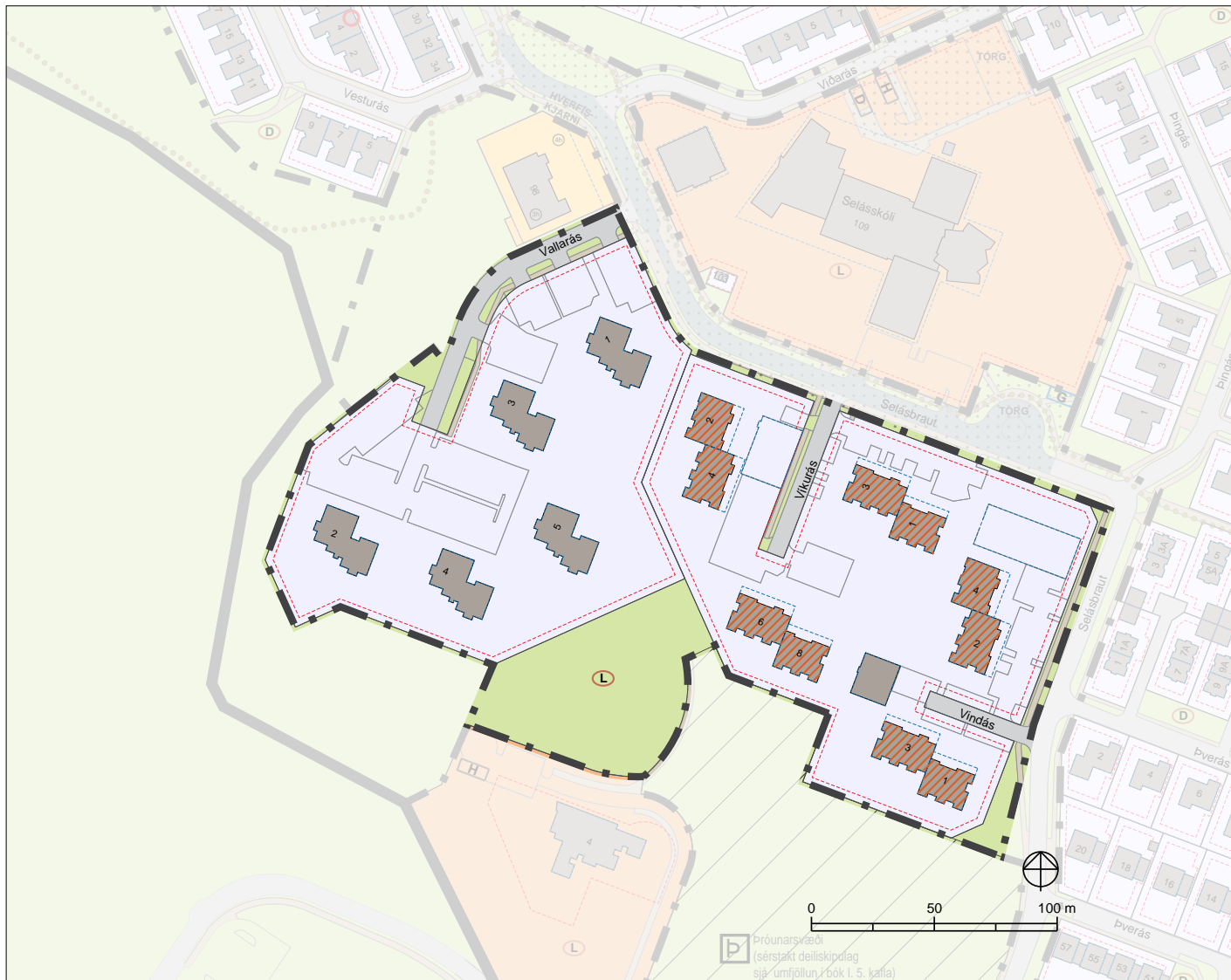
- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.
- 4 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- 5 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 6 Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- 7 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 8 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- 9 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.8**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.8 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.8



### Skilmálaeining-7.3.8

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.8. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

### Vallarás

12. Vallarás 1: 4 hæðir með kjallara. Vallarás 3: 4 hæðir, hálf neðsta hæðin er kjallari. Vallarás 5: 6 hæðir. Vallarás 2: 6 hæðir. Vallarás 4: 6 hæðir.
13. Fjöldi íbúða: 134
14. Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumurum fjölbylishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

### Víkurás

15. Víkurás 2–4: 4 hæðir. Víkurás 6–8: 3 hæðir. Víkurás 1–3: 4 hæðir.
16. Fjöldi íbúða: 88
17. Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumurum fjölbylishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

### Vindás

18. Vindás 1–3: 3 hæðir. Vindás 2–4: 4 hæðir.
19. Fjöldi íbúða: 57
20. Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllumurum fjölbylishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

## 3. Verslun og þjónusta

21. Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.



#### 4. Fjölgun íbúða

22. Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
23. Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
24. Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
25. Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
26. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

##### Sjá leiðbeiningar :

↗ [fjölgun-ibuda](#)

#### 5. Lýðheilsa

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

#### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

##### ALMENN ÁKVÆÐI

29. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
30. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
31. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
32. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
33. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
34. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
35. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum

## Eldri byggingarreitir

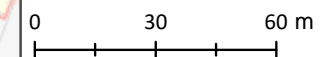
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás  
7.3.8

## Skýringar

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



## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



### ANNAD

42. Núverandi fyrirkomulag bílastæða samþykkt á afstöðumynd í borgarráði 28.5.1991. Lóðarmörk ekki uppfærð til samræmis.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

43. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
44. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
45. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

46. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
47. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
48. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

**Sjá leiðbeiningar :**

↗ **fjolbyli**

Vallarás 1	18077 m <sup>2</sup>	10097 m <sup>2</sup>	0.55	0 m <sup>2</sup>	1515 m <sup>2</sup>	0.64	11612 m <sup>2</sup>
Víkurás 1	20263 m <sup>2</sup>	12235 m <sup>2</sup>	0.60	3710 m <sup>2</sup>	2392 m <sup>2</sup>	0.90	18337 m <sup>2</sup>

**FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU**

49. Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
50. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
51. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
52. Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
53. Ef lyfta er þegar til staðar er ekki heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishúsið.

## 8. Nýbyggingar

---

54. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

---

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

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

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	BR	
BD	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi	NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
N	Nýtingarhlutfall skv., eldra deiliskipulagi	HBL	Hámarks byggingarmagn á lóð
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn		

### Heiti lóðar



### Heiti lóðar



## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

62. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 10** Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 11** Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má

þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

63. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

#### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

#### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

65. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
66. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [fjolbyli](#)

## 11. Svalir og svalalokanir

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

68. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
69. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
70. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
71. Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
72. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

↗ [þakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

73. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
74. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
75. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
76. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

77. Þakgerð er óbreytt frá því sem nú er.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [svalir](#)

### 14. Kjallari

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgung-ibuda](#)

### 15. Niðurrif

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

### 16. Tæknibúnaður

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

82. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

83. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

84. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.



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

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

88. Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrennar ákveði annað í sameiningu.
89. Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum inn á nágrennalóð.
90. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og

gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

96. Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan

- gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
97. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
98. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [fragangur-loda](#)
- [opin-svaedi](#)

## 20. Almenningsrými

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

**DVALAR- OG LEIKSVÆÐI**

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

**GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM**

104. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
105. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
106. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 107.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

110. Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
111. Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvist

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

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [ljósvist](#)

## 23. Hljóðvist

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

## 24. Loftgæði

116. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
117. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

120. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir í hverfinu.
121. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
122. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að

Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

123. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### FJÖLBÝLI

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

## 27. Rafhleðslustæði

130. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
131. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
132. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
133. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnsslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

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

### 32. Náttúrusérkenni

146. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

### 33. Almenningsamgöngur

147. Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

148. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Vallarás 1	0	205	205
Víkurás 1	64	168	232

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

152. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
153. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
154. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
155. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

156. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### **BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM**

157. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

#### **BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA**

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

### **37. Sameiginleg bílageymsla**

161. Við Víkurás eru 36 stæði í bílageymslu. Við Vindás eru 28 stæði í bílageymslu.

### **38. Hjólastæði**

162. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

### **39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir**

163. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

## **40. Vindafar**

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

### **Deiliskipulag sem fellt er úr gildi**

#### **Deiliskipulag Suður-Seláss frá 1983**

165. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Suður-Selás er frá 1983 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
166. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
167. Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
168. Víkurás/Vindás, samþykkt 15.8.1995
169. Víkurás 2–4, samþykkt 28.5.1991
170. Vallarás, Víkurás, Vindás, samþykkt 28.5.1991







# 7.3.9

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Samfélagsþjónusta

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Selásskóla við Selásbraut 109, leikskólans Heiðarborgar við Selásbraut 56, leikskólans Rauðuborgar við Viðarás 9 og leikskólans Blásala við Brekknaás 4. Einingin skiptist við Sauðás í norðurhluta (raðhúsabyggð) og Suður-Selás. Selásbraut tekur við af Rofabæ sem miðlæg aðalgata og liggur eftir skilmálaeiningunni frá norðri til suðurs. Leikskólinn Heiðarborg er á norðurhluta svæðisins en Rauðaborg og Selásskóli eru í suðurhluta (Suður-Selás). Leikskólinn Blásalir er suður af fjölbýlishúsabyggðinni, syðst í skilmálaeiningunni, á óskilgreindri lóð á borgarlandi. Aðkoma að Heiðarborg og Selásskóla er frá Selásbraut en aðkoma að Rauðuborg er um Viðarás. Aðkoma að Blásölum er frá Brekknaási. Selásskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Selásbraut og Brekknaás eru einnar hæðar byggingar með risþaki. Leikskólabyggingin við Viðarás er að hluta tvær hæðir með hallandi þaki. Leikskólabyggingarnar við Viðarás og Selásbraut eru staðsettar miðsvæðis í göngufæri við flesta íbúa hverfisins og aðgengi að almenningssamgöngum við Selásbraut er gott. Skólabyggingarnar í Selási eru einnig vel tengdar útivistarsvæðinu í Elliðaárdalnum. Töluverðar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

### Helstu áherslur

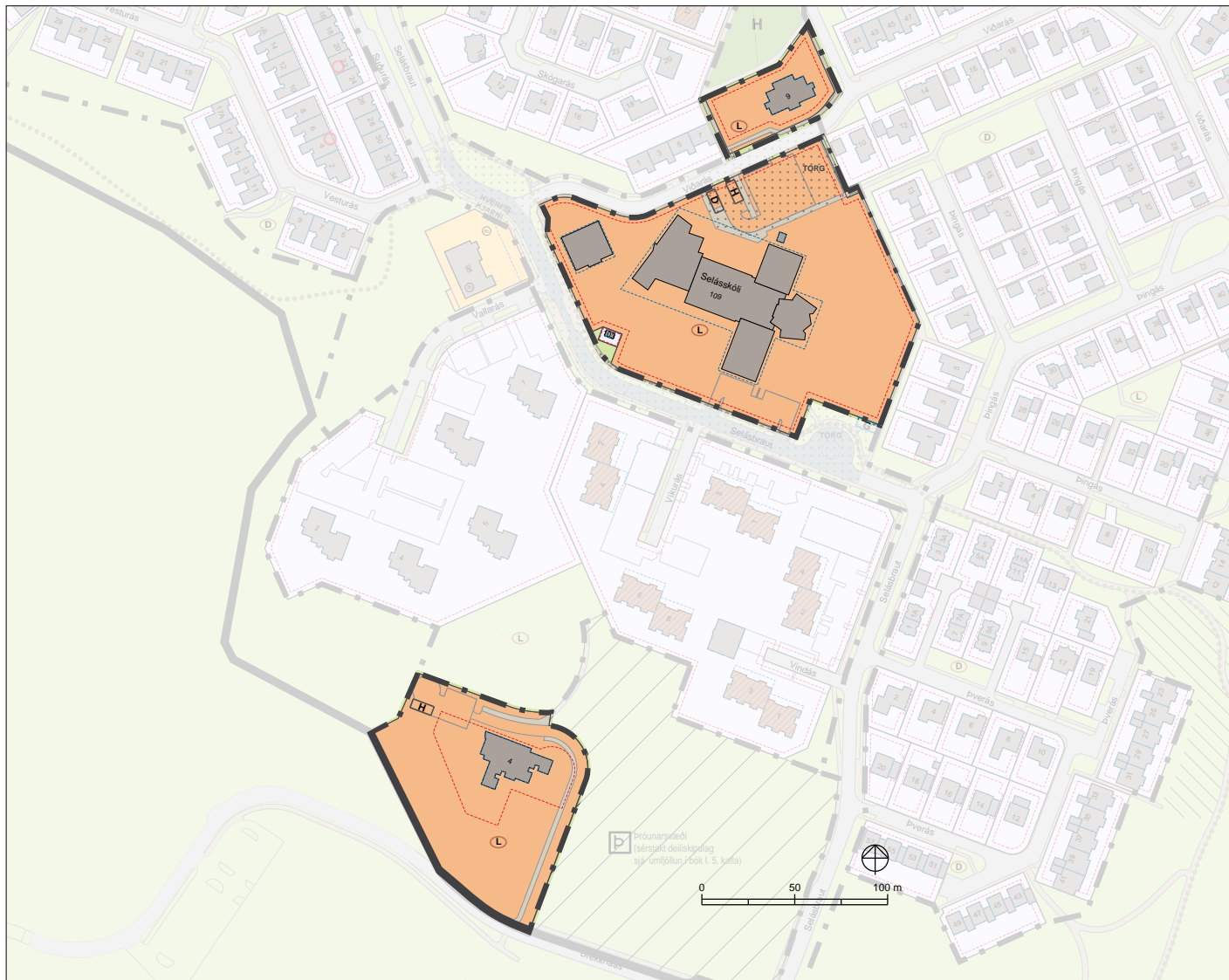
- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- 3 Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- 4 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
- 5 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- 6 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- 7 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.9**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.9 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.9



### Skilmálaeining-7.3.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.9. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólástæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

---

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

## 3. Verslun og þjónusta

---

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

## 4. Fjölgun íbúða

---

7. Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

---

8. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
9. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
10. Innan skilmálaeiningarinnar er almenningsými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

11. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
12. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
13. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
14. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
15. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
16. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
17. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýtta byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Brekknáás 4	629 m <sup>2</sup>	K	H14	630 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Malarás 17	58 m <sup>2</sup>	C	H14	58 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Selásbraut 56	540 m <sup>2</sup>	H	H14	537 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Selásbraut 109	4050 m <sup>2</sup>	G	H14,53	5217 m <sup>2</sup>	-1167 m <sup>2</sup>
Viðarás 9	450 m <sup>2</sup>	F	H14	450 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Útskýring K

#### Víkurás 1-3, 2-4 og 6-8, Vindás 1-3 og 2,4

- Fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum.
- Í upphaflegu skipulagi eru heimilar heildarstærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkt aðaluppdrætti.

#### ANNÆÐ

- Núverandi fyrirkomulag bílastæða samþykkt á afstöðumynd í borgarráði 28.5.1991. Lóðarmörk ekki uppfærð til samræmis.

### Útskýring C

#### Malarás 17

- Gæsluvallarhús

<b>Heildarbyggingarmagn lóðar</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	----------------------

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Ein hæð.

#### ANNÆÐ

- Færanlegt timburhús fyrir gæsluvöll.

### Útskýring H

#### Selásbraut 56



24. Leikskóli (Heiðarborg)

Heildarbyggingarmagn lóðar	540m <sup>2</sup>
----------------------------	-------------------

25. HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

26. Ein hæð.

## Útskýring G

### Selásbraut 109

27. Selásskóli

Heildarbyggingarmagn lóðar	4050m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

28. Tvær hæðir.

29. Mænishæð verði mest 9 metrar yfir gólfplötu í kóta 93,90

## Útskýring F

### Viðarás 9

30. Leikskólinn Rauðaborg

Heildarbyggingarmagn lóðar	450m <sup>2</sup>
----------------------------	-------------------

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

31. Ein hæð

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

32. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
33. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
34. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
35. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
36. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
37. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang



## Eldri byggingarreitir

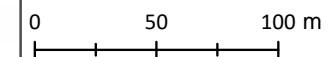
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Selás  
7.3.9

## Skýringar

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



hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Selásbraut 109	20099 m <sup>2</sup>	4050 m <sup>2</sup>	0.20	500 m <sup>2</sup>	683 m <sup>2</sup>	0.26	5233 m <sup>2</sup>
Blásalir	0 m <sup>2</sup>	629 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>		723 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

##### Selásskóli við Selásbraut 109

38. Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

##### Heiðarborg við Selásbraut 56

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

##### Rauðaborg við Viðarás 9

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

##### Blásalir við Brekknaás 4

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

Malarás 17	1280 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	0.04	0 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	0.05	67 m <sup>2</sup>
Selásbraut 56	2972 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	0.18	150 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	0.26	794 m <sup>2</sup>
Viðarás 9	2243 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	0.20	150 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0.30	690 m <sup>2</sup>
Selásbraut 103	83 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	BR	
BD	Byggingarmagn skv. eldra deilskipulagi	NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall
N	Nýtingarhlutfall skv., eldra deilskipulagi	HBL	Hámarks byggingarmagn á lóð
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmang		

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

## 8. Nýbyggingar

42. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### ALMENNT

43. Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

### SORPSKÝLI

44. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
45. Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m<sup>2</sup>.
46. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

### HJÓLASKÝLI

47. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
48. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

**SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR**

49. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
50. Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m<sup>2</sup>.

**Færanlegar kennslustofur, gróðurhús o.fl.**

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

**STÆRÐIR****Selásskóli við Selásbraut 109**

52. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 500 m<sup>2</sup>.

**Heiðarborg við Selásbraut 56**

53. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

**Rauðaborg við Viðarás 9**

54. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

**Blásalir við Brekknaás 4**

55. Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

**Hæðir húsa, hæðafjöldi og hæðartakmarkanir**

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

**10. Byggingarreitir og gjöld****BYGGINGARREITIR**

57. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

8. Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
9. Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
58. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

**BUNDIN BYGGINGARLÍNA**

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

**GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR**

60. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
61. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar :

- [svalir](#)
- [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

68. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
69. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
70. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
71. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar :

- [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

### Sjá leiðbeiningar :

- [svalir](#)

## 14. Kjallari

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

### Sjá leiðbeiningar :

- [fjolgun-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

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

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

## 16. Tæknibúnaður

75. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarcellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

76. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
77. Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
78. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar :

[fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

### BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

88. Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágretta, m.a. vegna ónæðis, skuggavarp og/eða útsýnisskerðingar.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [frangangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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



98. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
99. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

100.

**Sjá leiðbeiningar :**[opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

**Sjá leiðbeiningar :**[borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

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

**Sjá leiðbeiningar :**[ljósvist](#)

## 23. Hljóðvist

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

## 24. Loftgæði

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

## 25. Kvaðir

110. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
111. Dæmi um kvaðir eru:

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

- 112. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- 113. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
- 114. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- 115. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SAMFÉLAGSPJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- 116. Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum

geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.

- 117. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- 118. Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- 119. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

## 27. Rafhleðslustæði

- 120. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- 121. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
- 122. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- 123. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnsslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

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

## 31. Fornleifar

---

133. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

135. Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Náttúrusérkenni

---

136. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

---

137. Á ekki við.

## 34. Samgöngustefna

---

138. Mælt er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

## 35. Götur, stígar og gangstéttir

---

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### Fjöldi bílastæða á lóð

Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heiti lóðar	Inni	Úti	Samtals
Selásbraut 109	0	70	70

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

142. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
143. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
144. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
145. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

146. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

147. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

148. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

#### Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

150. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
151. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
152. Deiliskipulag Suður-Selás, samþykkt 6.12.1983
153. Selásbraut 109 Selásskóli, 23.06.2000





# 7.3.10

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Opin svæði

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.10 eru opin svæði á jöðrum hverfisins og innan þess. Stærsta opna svæðið í Selási er brekka sem hallar frá Selásnum að Suðurlandsvegi og Rauðavatni. Þetta svæði heldur síðan áfram og myndar grænt belti í brekku milli byggðarinnar og Breiðholtsbrautar en handan götunnar er Norðlingaholt. Annað opið svæði er grænn geiri milli skilmálaeininganna 7.3.2 og 7.3.3 sem liggur frá Selásbraut í austri að Árbæjarlaug í vestri. Aðkoma að opnum svæðum er um net af göngu- og hjólastígum sem tengjast stígakerfi hverfisins. Um opna svæðið sem liggur að Breiðholtsbraut liggja reiðleiðir frá Víðidal, hestasvæði Fáks, að undirgöngum undir Suðurlandsveg að Rauðavatni. Göngu- og hjólabrú yfir Breiðholtsbraut tengir Selás og Norðlingaholt saman. Nokkur dvalar- og leiksvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og tveir hverfisgarðar hafa verið afmarkaðir. Töluverður trjágróður er á svæðinu. Hljóð- og loftmengun kemur frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Skilmálaeiningin mótaðist um leið og hverfið byggðist upp á níunda og tíunda áratug seinustu aldar. Breytingar á deiliskipulagi tengjast göngubrú yfir í Norðlingaholt.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
  - 2 Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgróðum.
  - 3 Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
  - 4 Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
  - 5 Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
  - 6 Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
  - 7 Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
  - 8 Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
  - 9 Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
  - 10 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
  - 11 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
2. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.



**Skilmálaeining-7.3.10**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.10 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.10



### Skilmálaeining-7.3.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.10. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggar](#)

## 2. Húsagerðir

---

6. Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar: Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

## 3. Verslun og þjónusta

---

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

## 4. Fjölgun íbúða

---

8. Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

---

9. Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott

að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

10. Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

- D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag
- Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X
- H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni
- B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá
- Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar



Heiti lóðar



### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

11. Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

Eyktarás 26A	21 m <sup>2</sup>	A	H14,56	21 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
--------------	-------------------	---	--------	-------------------	------------------

#### Útskýring A

Eyktarás 26A

12. Spennustöð

	<b>m<sup>2</sup></b>
Heildarbyggingarmagn lóðar	

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

13. Ein hæð

## ANNAD

14. Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar, dreifistöð Veitna.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

15. Í þessum skilmálalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
16. Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
17. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsaerð.
18. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

19. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
20. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækka ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækka við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

21. Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Eyktarás 26A	33 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	0.63	0 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	0.73	24 m <sup>2</sup>
--------------	-------------------	-------------------	------	------------------	------------------	------	-------------------

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL

Stærð lóðar í m<sup>2</sup>

BD

Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi

N

Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi

VB

Hámarks viðbótarbyggingarmang

BR

NN

Nýtt hámarks nýtingarlutfall

HBL

Hámarks byggingarmagn á lóð

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

## 8. Nýbyggingar

---

22. Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

---

23. Ekki heimilað.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

---

### BYGGINGARREITIR

24. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 12 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 13 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
25. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

26. Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsupprætti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni

byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

27. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðgjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
28. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

---

29. Ekki heimilað.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

---

30. Þakbreytingar eru ekki heimilar.
31. Kvistir eru ekki heimilaðir.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

---

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



Sjá leiðbeiningar :

↗ [svalir](#)

## 14. Kjallari

33. Kjallarar eru ekki heimilaðir.

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

35. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarcellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

36. Á ekki við.

## 18. Lóðarmörk

37. Lóðarmörk eru sýnd á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.
38. Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Gróður og girðingar skulu valdar með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
39. Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðarmörkum.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

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

41. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
42. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
43. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar :

- [opin-svaedi](#)
- [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

47. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á

þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

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

#### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### HVERFISGARÐAR

51. Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsuppdrætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

**KYRRLÁTT SVÆÐI**

52. Í hverfisgarði sunnan við Eyktarás er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðs við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsskými.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [opin-svaedi](#)

**21. Borgarbúskapur**

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

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [borgarbuskapur](#)

**22. Ljósvisst**

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

58. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
59. Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvisst.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [ljosvist](#)

**23. Hljóðvist**

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

62. Helstu hljóðvistarvandamál stafa af nálægð við Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.
63. Kyrrihlátt svæði er skilgreint í hverfisgarði sunnan við Eyktará.

## 24. Loftgæði

64. Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
65. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

66. Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
67. Dæmi um kvaðir eru:
- 14 Lagnaleiðir veitna
  - 15 Aðgengi um lóð
  - 16 Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - 17 Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
68. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
69. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

## 26. Meðhöndlun úrgangs

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

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

## BORGARLAND

72. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausrir á hverfinu.
73. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir, þykir sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausrum fyrir á viðkomandi lóðum.
74. Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

## GRENNARSTÖÐVAR

75. Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprætti.
76. Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgafnar úrgangslausrir (djúpgáma) á grenndarstöðvum.
77. Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

## 27. Rafhleðslustæði

78. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

79. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

Sjá leiðbeiningar :

↗ ofanvatnsslausnir

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

80. Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
81. Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
82. Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.
83. Spennistöð er staðsett í hverfisgarði milli Eyktaráss og Kleifaráss, sjá skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

## 30. Verndarákvæði

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

## 31. Fornleifar

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

## 32. Náttúrusérkenni

95. Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
96. Stór hluti opins svæðis austan við Þingás og Þverás er upprunalegt mólendisholt. Grágrýtið hefur verndargildi og tilefni er að halda í gróðurþekjuna sem er fjölbreytt og aðlaðandi, sérstaklega austast á svæðinu.

### 33. Almenningsamgöngur

97. Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
98. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

99. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

103. Bílastæði við Norðurás við hlið grenndarstövar eru ætluð fyrir opna svæðið meðfram Suðurlandsvegi vegna notkunar á grenndarstöð við Norðurás.
104. Ekki er heimilt að leggja þar stórum bílum eða geyma húsbíla, tjaldvagna eða annan búnað.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

105. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

106. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

107. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

108. Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

109. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
110. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
111. Suður-Selás, skipulagsuppráttur, samþykkt 6.12.1983
112. Suður-Selás – Norðlingaholt, samþykkt 28.3.2014
113. Suður-Selás – Norðlingaholt, samþykkt 14.3.2011
114. Ath. deiliskipulag vegna Eyktaráss 26A – Veitur







# 7.3.11

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Selásbraut og Viðarás, borgargötur

gangandi og hjólandi umferð innan Seláss en einnig fyrir ferðalög austur/ vestur úr borgarhlutanum.

### Um skilmálaeiningu

1. Í skilmálaeiningu 7.3.11 eru borgargöturnar Selásbraut og Viðarás. Þessar borgargötur liggja eftir Selásnum og inn að Selásskóla. Selásbraut er lykilgata í Selásnum og skilmálaeiningin nær frá gatnamótum Selásbrautar og Sauð- og Skógaráss í norðri til gatnamóta Þveráss og Vindáss í suðri, ásamt Viðarási að torgi til móts við leikskólann Rauðuborg. Þessar borgargötur tengja þannig byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. Rauðuborg og Selásskóla. Gert er ráð fyrir hverfiskjarna þar sem Selásbraut og Viðarás mætast. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir

### Helstu áherslur

1. Götur eru afmarkaðar nánar sem borgargötur og skulu fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá hverfisskipulagsupprátt.
  2. Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
  3. Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Selásskóla.
  4. Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
  5. Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
  6. Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
  7. Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.
2. Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
  3. Aftast í kaflanum er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

**Skilmálaeining-7.3.11**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.11 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.11



### Skilmálaeining-7.3.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.11. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

## 2. Húsagerðir

---

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

## 3. Verslun og þjónusta

---

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

## 4. Fjölgun íbúða

---

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

## 5. Lýðheilsa

---

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

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

---

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

---

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

---

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

---

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

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

## 11. Svalir og svalalokanir

17. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

18. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

19. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 14. Kjallari

20. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 15. Niðurrif

21. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 16. Tæknibúnaður

22. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

23. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 18. Lóðamörk

24. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 19. Útfærsla lóða

25. Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar :

[↗ fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

26. Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
27. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
28. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
29. Heimilt er að koma fyrir utilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

30. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
31. Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- 32.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

33. Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
34. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
35. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.
- 36.

### HVERFISTORG

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [borgargotur](#)
- ↗ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

### Sjá leiðbeiningar :

- ↗ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisst

42. Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
43. Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.



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

Sjá leiðbeiningar :

↗ [ljósvist](#)

### 23. Hljóðvist

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

### 24. Loftgæði

46. Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.  
47. Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

### 25. Kvaðir

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

### 26. Meðhöndlun úrgangs

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

#### BORGARLAND

52. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.  
53. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.  
54. Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

#### GRENNARSTÖÐVAR

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

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [medhondlun-urgangs](#)

## 27. Rafhleðslustæði

---

58. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
59. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

---

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

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

65. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
66. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

---

67. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 31. Fornleifar

---

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

## 32. Náttúrusérkenni

---

71. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

---

72. Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.

73. Við akstursleiðir almenningsgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsgangur.
74. Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

75. Selásbraut (og hluti Viðarás) er skilgreind sem borgargata, sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilogu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
76. Heimilt er að koma fyrir forgangsakreinum og/eða stoppistöðvum fyrir Strætó.
77. Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, t.d. fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

78. Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
79. Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
80. Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
81. Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.

82. Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
83. Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
84. Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutrú.
85. Fjölga skal götutrú og öðrum gróðri við borgargötu.
86. Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um göngubveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [borgargötur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

87. Ekki heimilað.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

88. Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

---

89. Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.  
90. Heimilt er að staðsetja hjólastæði og hjólaskýli við skilgreinda borgargötu, sjá uppdrátt.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

91. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

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

### Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

93. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
94. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
95. Árbær – Selás, skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási, samþykkt 21.8.1970





# 7.3.12

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C

### Um skilmálaeiningu

1. Skilmálaeining 7.3.12, Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Víðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut.
2. Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubygging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð.
3. Í hverfisskipulagi er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

### Helstu áherslur

- 1 Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem felld er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- 2 Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- 3 Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
- 4 Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 24), að meðaltali 80 m<sup>2</sup> að stærð.
- 5 Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.
- 6 Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsupprætti.
- 7 Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- 8 Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- 9 Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- 10 Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- 11 Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- 12 Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
4. Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
5. Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem felld er úr gildi ásamt síðari breytingum.

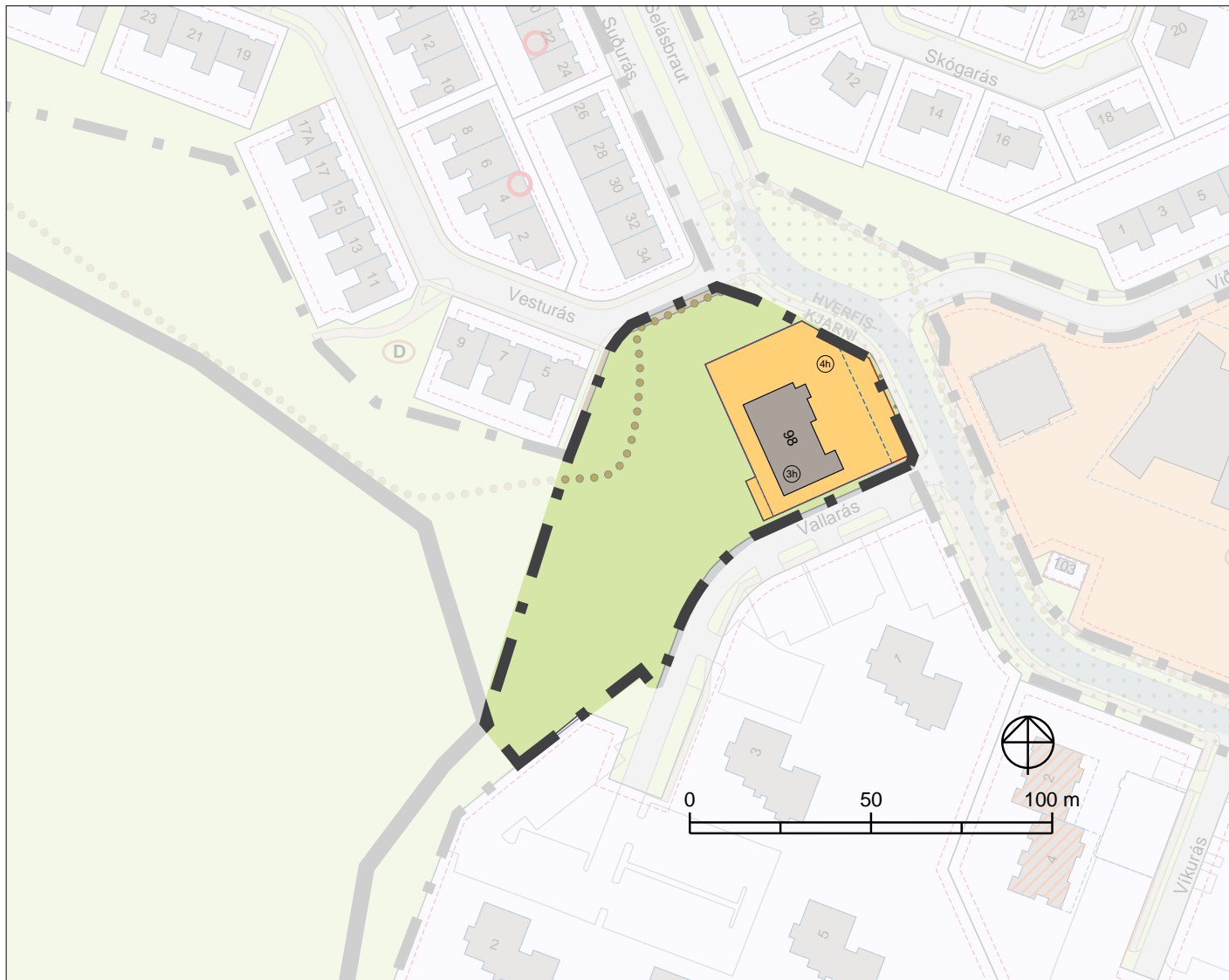


**Skilmálaeining-7.3.12**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.12 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.12



### Skilmálaeining-7.3.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.12. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## 1. Starfsemi

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [throun-byggdar](#)

## 2. Húsagerðir

---

### Selásbraut 98

- Verslunar og þjónustuhúsnæði. Stakstæð og sambyggð hús á þremur til fjórum hæðum. Á fyrstu hæð/götuhað er gert ráð fyrir verslun og þjónustu.
- Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags. Hámarksfjöldi íbúða er allt að 25.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

## 3. Verslun og þjónusta

---

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [throun-byggdar](#)

## 4. Fjölgun íbúða

---

- Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur.
- Heimilt er að byggja allt að 25 íbúðir.
- Meðalstærð 80 m<sup>2</sup>.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fjolgún-ibuda](#)

## 5. Lýðheilsa

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

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

20. Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni fyrir neðan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirferast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
21. Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið F í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.
22. Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
23. a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreit er að finna á uppdrætti/korti fyrir neðan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
24. b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
25. c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.
26. Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í skilmálaeiningunni, í kaflanum Deiliskipulag sem fellt er úr gildi, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

## Yfirfærðar byggingarheimildir

### Skýringar

**D** **Deiliskipulag.** Yfirfært byggingarmagn skv. eldra deiliskipulag

**Ú** **Útskýring.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð **A – E** sjá fyrir neða. Útskýringar **A, B, C, D, E** er að finna á síðum X–X

**H** **Heimild.** Upplýsingar um deiliskipulagið þaðan sem yfirfært byggingarmagn er fengið. Þetta deiliskipulag er jafnframt felt úr gildi, sjá yfirlit aftast í skilmálaeiningunni

**B** **Fasteignaskrá.** Byggingarmagn skv. fasteignaskrá

**Ó** **Ónýttar byggingarheimildir.** Yfirfærðar byggingarheimildir - útskýring fyrir húsagerð A til X sjá fyrir neðan

Heiti lóðar

**D** **Ú** **H** **F** **Ó**

Selásbraut 98	629 m <sup>2</sup>	D	H57	713 m <sup>2</sup>	-84 m <sup>2</sup>
---------------	--------------------	---	-----	--------------------	--------------------

### Útskýring D

#### Selásbraut 98

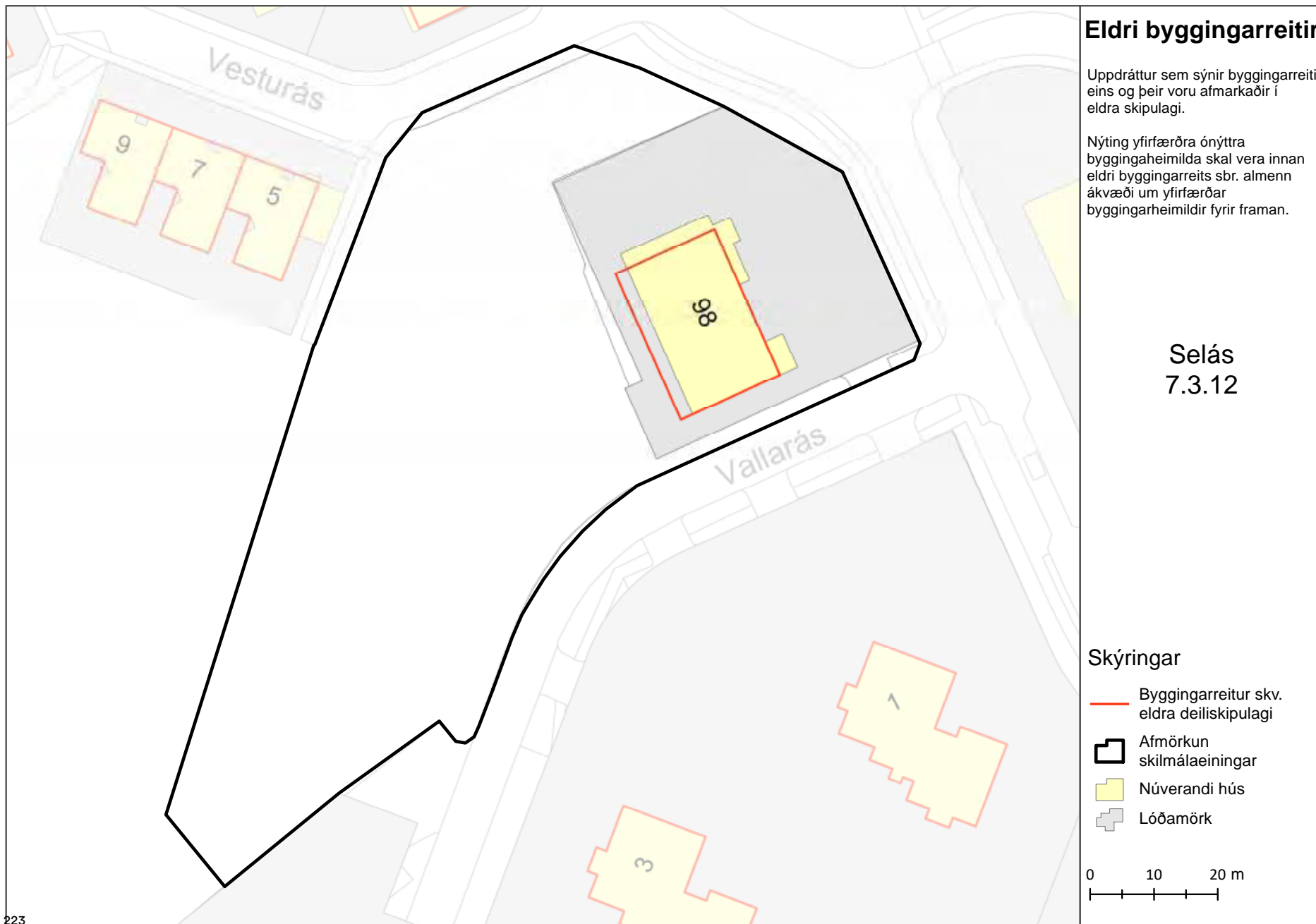
Verslun og þjónustuhús	m <sup>2</sup>
Heildarbyggingarmagn lóðar	629

30. vío nonnun og utræsiu orana- og viðbyggingar skal nuga að skuggavarpri á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
31. Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleka, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
32. Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

27. HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI  
28. tvær hæðir

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

29. Í þessum skilmáalið eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar



33. Í töflunni fyrir neðan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
34. Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðaltekningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### **SELÁSBRAUT 98**

35. Á lóðinn er stakstætt hús 675,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heimilt er að halda í húsinn og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála. Niðurrif og endurbygging er einnig heimiluð.
36. Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
37. Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfisverslun og þjónusta).

#### **VERSLUN OG ÞJÓNUSTA**

38. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.
39. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

#### **ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM**

40. Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum
41. Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %.

42. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóðinni er 2.560 m<sup>2</sup>, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m<sup>2</sup>. Austari hluti er fjögurra hæða og 430 m<sup>2</sup> að grunnfleti, samtals 1720 m<sup>2</sup>.
43. Vestari hluti er þriggja hæða og 280 m<sup>2</sup> að grunnfleti, samtals 840m<sup>2</sup>.
44. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar hér að framan er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

#### **HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

45. Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvernar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

#### **SVALIR OG SKYGGNI**

46. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

#### **ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR**

47. Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
48. Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

#### **INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI**

49. Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Selásbraut. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er ekki heimilaður. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða.



**UPPBROT OG EFNISVAL**

50. Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrymi í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

**ANNAÐ**

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

**Sjá leiðbeiningar :**↗ **throun-byggdar**

Selásbraut 98	1860 m <sup>2</sup>	629 m <sup>2</sup>	0.33	0 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	0.38	723 m <sup>2</sup>
---------------	------------------------	-----------------------	------	------------------	-------------------	------	-----------------------

## Viðbótarbyggingarheimildir

### Skýringar

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>	BR	
BD	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi	NN	Nýtt hámarks nýtingarlutfall
N	Nýtingarlutfall skv., eldra deiliskipulagi	HBL	Hámarks byggingarmagn á lóð
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmang		

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

### Heiti lóðar

SL

BED

N

VB

BR

NN

HBL

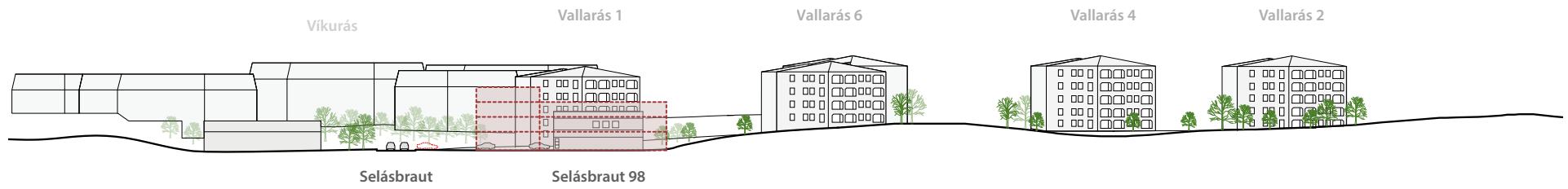
## 8. Nýbyggingar

54. Sjá heimildir í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

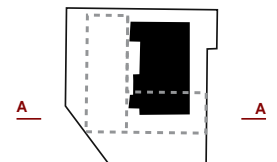
## 9. Aðrar byggingar á lóð

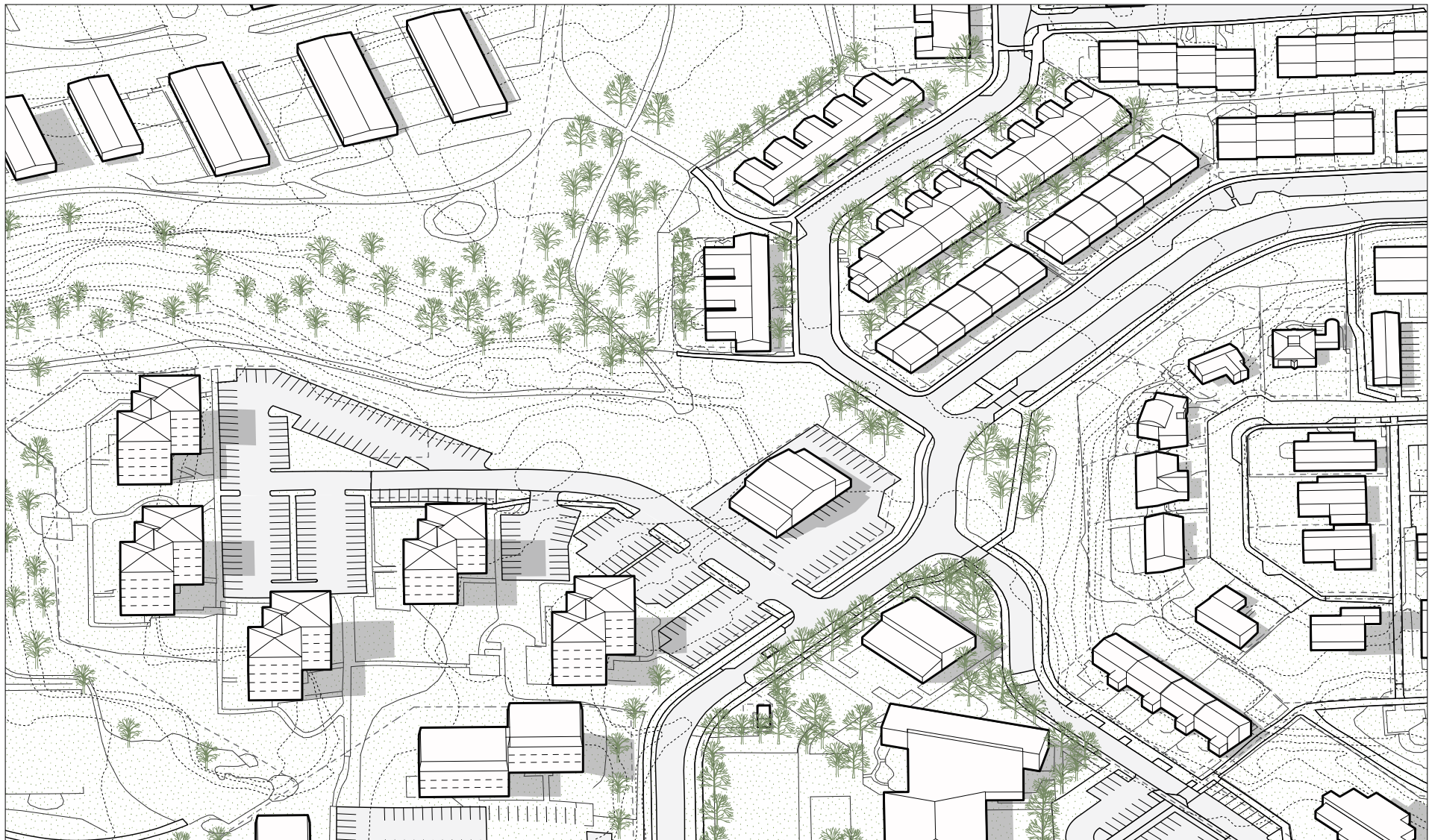
### SORPSKÝLI

55. Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiði og gjöld.
56. Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m<sup>2</sup>.

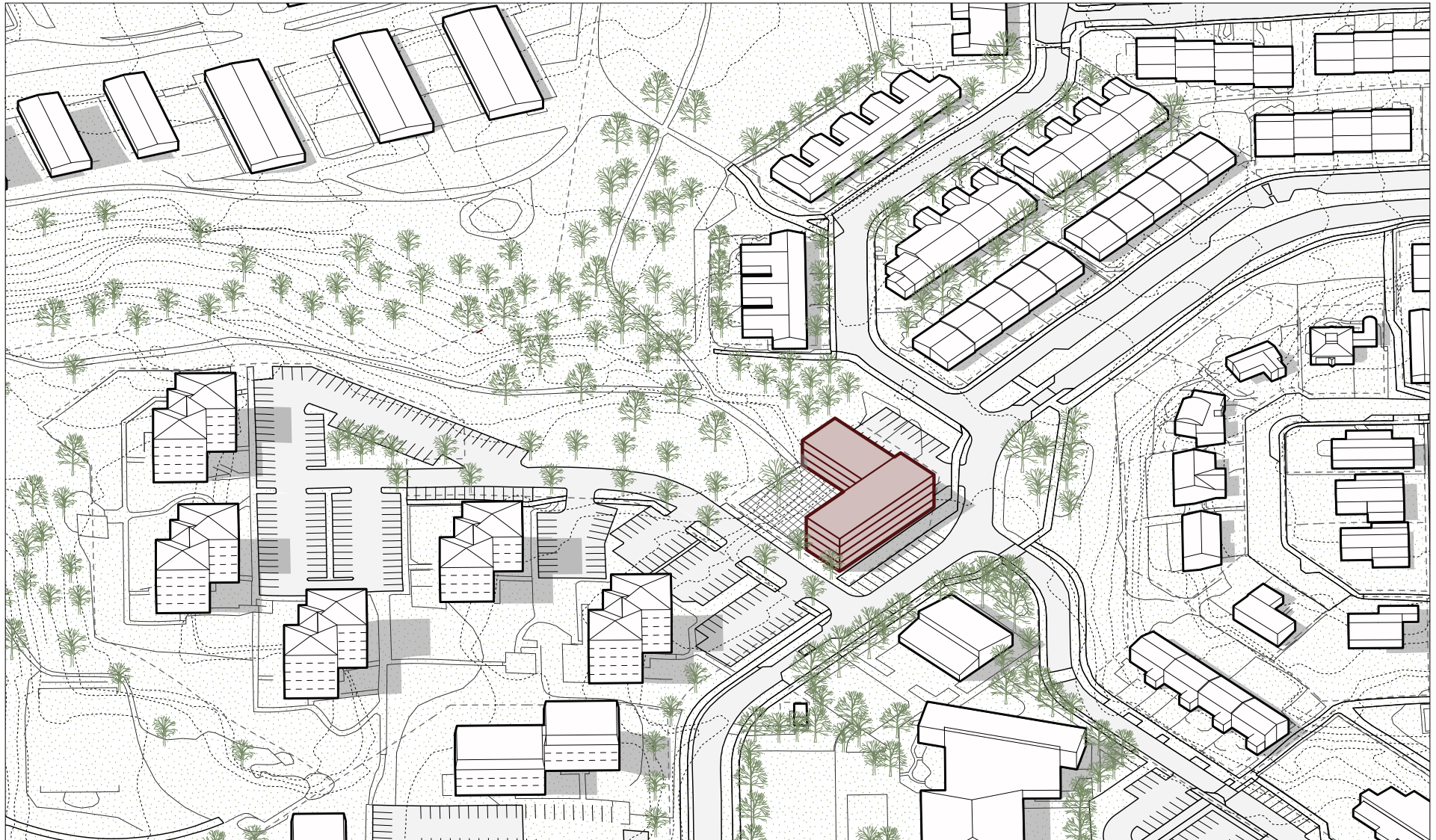
**Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c**

Snið af svæðinu.





**Selásbraut 98 og Vallarás 2a, 2b og 2c**  
Afstöðumynd. Núverandi ástand.



**Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c**  
Afstöðumynd. Skýringar mynd af mögulegri  
uppbyggingu.



21. mars/sept.- kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

**Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c**  
Núverandi ástand svæðis.



21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



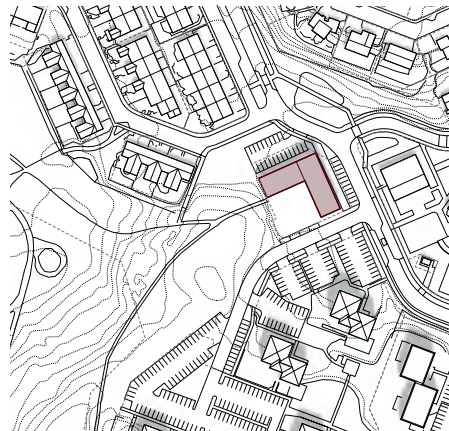
21. mars/sept. - kl 15:00



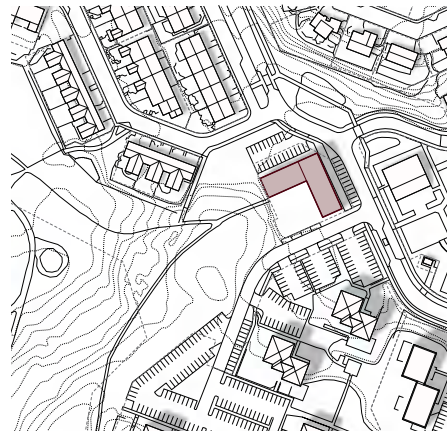
21. mars/sept. - kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

**Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c**

Skýringarmynd. Rautt sýnir mögulega uppbyggingu.

57. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

### HJÓLASKÝLI

58. Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
59. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

### SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

60. Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
61. Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m<sup>2</sup>.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

62. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- 13 Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- 14 Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
63. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

65. Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m<sup>2</sup> skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
66. Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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



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

**Sjá leiðbeiningar :**

- [svalir](#)
- [thakbreytingar](#)

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

73. Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
74. Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
75. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
76. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

**Sjá leiðbeiningar :**

- [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

**Sjá leiðbeiningar :**

- [svalir](#)

## 14. Kjallari

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

**Sjá leiðbeiningar :**

- [fjolgún-ibuda](#)

## 15. Niðurrif

80. Almenn er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.
81. Heimilt er að fjarlægja Selásbraut 98.

## 16. Tæknibúnaður

82. Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarshellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við

- sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
83. Hámarkshæð tækniþúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
84. Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar :

➤ [thakbreytingar](#)

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

85. Sækja skal um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem tekin hafa verið í notkun, t.d. í kjöllum og sökklum, skv. samþykktum aðaluppdráttum. Einnig skal sækja um leyfi fyrir rýmum í viðbyggingum, skúrum eða skálum á lóð.
86. Fasteigna eigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
87. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 18. Lóðamörk

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

## FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 19. Útfærsla lóða

93. Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með

- gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
94. Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
95. Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
96. Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
97. Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
98. Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.
99. Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
100. Við hönnun viðbyggingar og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

102. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
103. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

### Sjá leiðbeiningar :

➤ [fragangur-loda](#)

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

109. Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
110. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
111. Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
112. Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [opin-svaedi](#)

## 21. Borgarbúskapur

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

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [borgarbuskapur](#)

## 22. Ljósvisit

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

**Sjá leiðbeiningar :**

➤ [ljosvist](#)

## 23. Hljóðvist

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

## 24. Loftgæði

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

## 25. Kvaðir

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

## 26. Meðhöndlun úrgangs

### ALMENN ÁKVÆÐI

125. Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
126. Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
127. Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsilát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar

að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bættis aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.

128. Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

## 27. Rafhleðslustæði

133. Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.

134. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.
135. Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
136. Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og ORvið gerð rafhleðslustæða.

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

## 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

Sjá leiðbeiningar :  
[ofanvatnslausnir](#)

## 30. Verndarákvæði

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

## 31. Fornleifar

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

## 32. Náttúrusérkenni

149. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

## 33. Almenningsgöngur

150. Á ekki við.

## 34. Samgöngustefna

151. Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.

152. Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

#### Sjá leiðbeiningar :

- [borgargotur](#)
- [opin-svaedi](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### ÖNNUR ÁKVÆÐI

156. Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
157. Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
158. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
159. Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
160. Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
161. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBYLISHÚSUM

162. Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

#### BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRRA ÍBÚÐA

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

#### Selásbraut 98

166. 27 bílastæði fyrir verslun og þjónustu. Eitt bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> af þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Eitt bílastæði á hverja íbúð. Innkeyrslur á lóðir eru frá Vallarási. Heimilt er að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar en gera þarf sérstaklega grein fyrir þeim á aðalupprætti með byggingarleyfisumsókn.

#### Sjá leiðbeiningar :

- [throun-byggdar](#)

### 37. Sameiginleg bílageymsla

167. Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

### 38. Hjólasteræði

---

168. Fjöldi og fyrirkomulag hjólasteræða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólasteræðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
169. Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á borgarlandi.

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

170. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

---

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

## Deiliskipulag sem fellt er úr gildi

---

#### Deiliskipulag Suður-Seláss frá 1983

172. Hverfisskipulag fyrir Selás er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Suður-Selás er frá 1983 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.
173. Skrá yfir deiliskipulag sem fellt er úr gildi má sjá í töflu hér að neðan. Þar er að finna ýmsar heimildir lóðareigenda, t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum.
174. Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
175. Selásbraut 98, samþykkt 9.8.1994







# 7.3.13

EFNISYFIRLIT

---

Um skilmálaeiningu

---

Helstu áherslur og skilmálar

---

Skilmálar

---

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

---

## Vindás – Brekknaás

### Um skilmálaeiningu

---

1. Svæðið ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
2. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í Aðalskipulagi (þ77 Vindás-Brekknaás) fyrir nýja íbúðarbyggð. Einingin nær til opins svæðis vestan Selásbrautar og norðan við Brekknaás.
3. Svæðið er að mestu óraskað land, melar, mó- og graslendi. Stuttar göngulengdir eru í skóla og frístundir í Seláshverfi og hesthúsabyggð í Víðidal.

**Skilmálaeining-7.3.13**

Loftmynd sem sýnir hvar 7.3.13 er í hverfinu.



## Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.3.13



### Skilmálaeining-7.3.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.3.13. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni.

## Skilmálar



### SAMFÉLAG

- 1 Starfsemi
- 2 Húsagerðir
- 3 Verslun og þjónusta
- 4 Fjölgun íbúða
- 5 Lýðheilsa



### MANNVIRKI

- 6 Yfirfærðar byggingarheimildir
- 7 Viðbótarbyggingarheimildir
- 8 Nýbyggingar
- 9 Aðrar byggingar á lóð
- 10 Byggingarreitir og gjöld
- 11 Svalir og svalalokanir
- 12 Þakgerð og frágangur þaks
- 13 Útlitsbreytingar og viðhald
- 14 Kjallari
- 15 Niðurrif
- 16 Tæknibúnaður
- 17 Ósamþykktar framkvæmdir



### GÆÐI BYGGÐAR

- 18 Lóðamörk
- 19 Útfærsla lóða
- 20 Almenningsrými
- 21 Borgarbúskapur
- 22 Ljósvist
- 23 Hljóðvist
- 24 Loftgæði
- 25 Kvaðir



### ORKA OG AUÐLINDIR

- 26 Meðhöndlun úrgangs
- 27 Rafhleðslustæði
- 28 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



### VISTKERFI OG MINJAR

- 29 Blágrænar ofanvatnslausnir
- 30 Verndarákvæði
- 31 Fornleifar
- 32 Náttúrusérkenni



### SAMGÖNGUR

- 33 Almenningsamgöngur
- 34 Samgöngustefna
- 35 Götur, stígar og gangstéttir
- 36 Bílastæði og innkeyrslur
- 37 Sameiginleg bílageymsla
- 38 Hjólustæði



### NÁTTÚRUVÁ

- 39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- 40 Vindafar

## Helstu áherslur

---

- Helstu skipulagsforsendur fyrir svæðið eru settar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Heildarstærð svæðis 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.
- Aftast í kaflanum er að finna upplýsingar um deiliskipulag sem fellt úr gildi.

### 1. Starfsemi

---

- Landnotkun er íbúðarsvæðiíbúðarbyggð skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk annarrar umfangslíttillar starfsemi.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð og má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1–3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.
- Heimilað er húsnæði fyrir fatlað fólk sem nýtur stuðnings starfsmanna allan sólarhringinn. Áhrif á aðliggjandi lóðir skal vera í lágmarki og umfang starfseminnar ekki umfram það sem búast má við af nýbýli í þéttbýli. Starfsemin má ekki krefjast öryggisgæslu lögreglu.

#### Sjá leiðbeiningar :

➤ [starfsemi-innan-ibudabyggdar](#)

### 2. Húsagerðir

---

- Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir 1–3 hæða byggð, að hámarki 20–24 íbúðir.

### 3. Verslun og þjónusta

---

- Engin verslun eða þjónusta er innan skilmálaeiningarinnar.

### 4. Fjölgun íbúða

---

- Engar íbúðir er innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilt er gera ráð fyrir 20–24 íbúðum á reitnum með skilgreindum vikmörkum um íbúðafjölda í aðalskipulagi.

### 5. Lýðheilsa

---

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

---

20. Ákvarðast í deiliskipulagi.

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

---

21. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

---

22. Ákvarðast í deiliskipulagi.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

---

23. Ákvarðast í deiliskipulagi.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

---

24. Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [throun-byggdar](#)

## 11. Svalir og svalalokanir

---

25. Ákvarðast í deiliskipulagi.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

---

26. Ákvarðast í deiliskipulagi.

**KVISTIR**

27. Ákvarðast í deiliskipulagi.

Sjá leiðbeiningar :

↗ [thakbreytingar](#)

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

---

28. Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 14. Kjallari

---

29. Ákvarðast í deiliskipulagi.

## 15. Niðurrif

---

30. Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

## 16. Tæknibúnaður

---

31. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

32. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 18. Lóðamörk

33. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 19. Útfærsla lóða

34. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 20. Almenningsrými

35. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 21. Borgarbúskapur

36. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 22. Ljósvist

37. Ákvarðast í deiliskipulagi.

38.

---

## 23. Hljóðvist

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

---

## 24. Loftgæði

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

---

## 25. Kvaðir

41. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 26. Meðhöndlun úrgangs

42. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 27. Rafhleðslustæði

43. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

## 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

44. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

---

45. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 30. Verndarákvæði

---

46. Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð hús.  
47. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

---

### 31. Fornleifar

---

#### LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

48. Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.  
49. Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

---

### 32. Náttúrusérkenni

---

50. Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

---

### 33. Almenningsamgöngur

---

51. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 34. Samgöngustefna

---

52. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

---

53. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

---

54. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 37. Sameiginleg bílageymsla

---

55. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 38. Hjólastæði

---

56. Ákvarðast í deiliskipulagi.

---

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

---

57. Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

---

### 40. Vindafar

---

58. Ákvarðast í deiliskipulagi.







Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

2