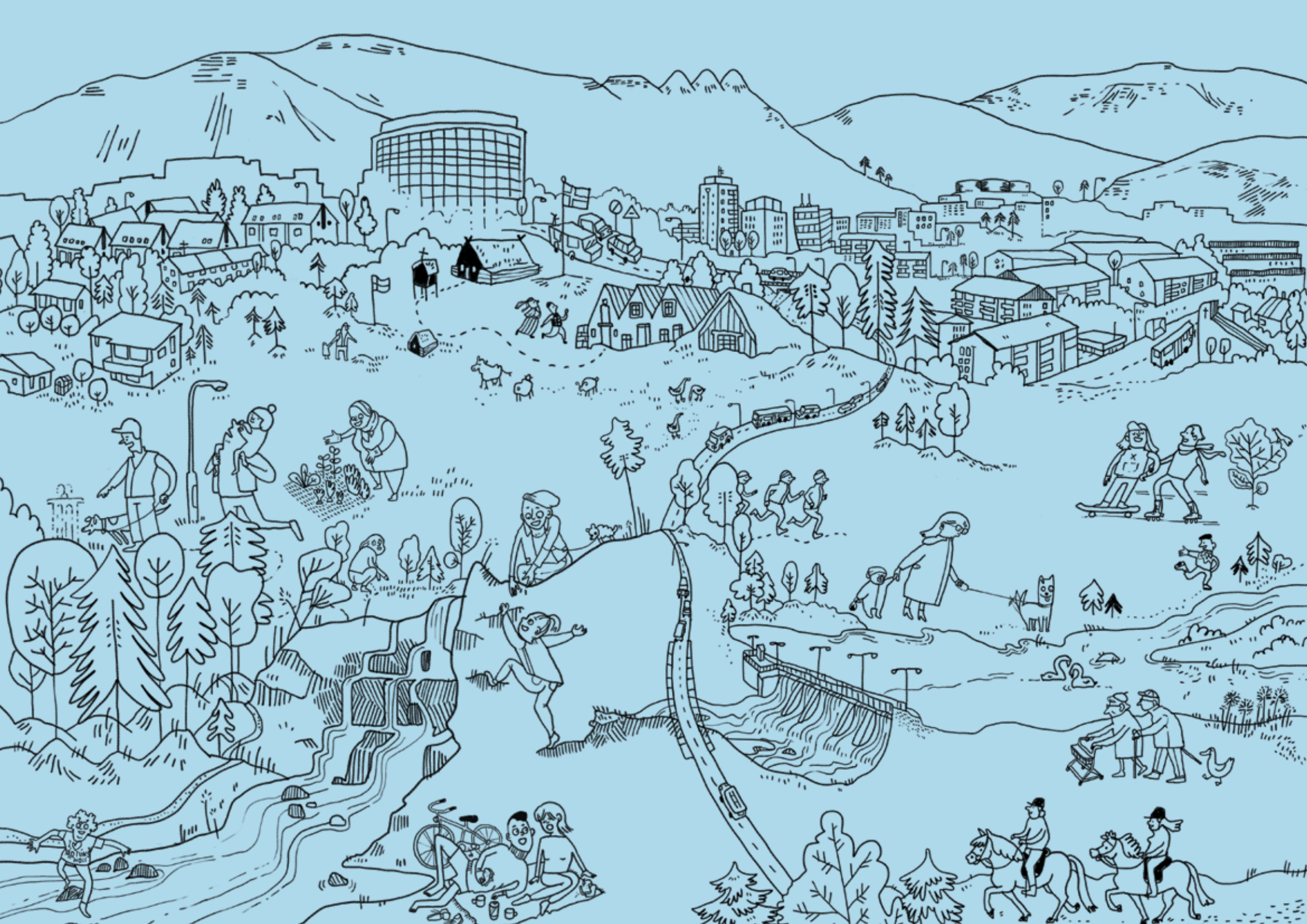




Bók 2

# Ártúnsholt Skipulagsskilmálar





## ÚTGEFANDI

### REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

### ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGGJÖF

#### 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

## 7.1 Ártúnsholt: 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.

Hverfisskipulagsupprættir      Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.

### BREYTINGAR Á SKILMÁLUM ÞVERT Á EININGAR:

Helstu áherslur	Tekið út orðalagið „til útleigu“ í umfjöllun um aukaíbúðir í skilmálaeiningum þar sem aukaíbúðir eru heimilaðar.	Svalir og svalalokanir	Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.
Starfsemi	Bætt við ákvæði um að afla skuli viðeigandi leyfa fyrir leyfis skyldri starfsemi.	Þakgerð og frágangur þaks	Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.
Fjölgun íbúða	Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.	Kjallari	Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.
Viðbótarbyggingarheimildir	Framsetning viðbótarbyggingarheimilda hefur verið endurskoðuð og samræmd. Sett eru almenn ákvæði og sérstök ákvæði ásamt því sem byggingarmagn er birt í töflu.	Niðurrif	Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Ósamþykktar framkvæmdir	Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.	Almenningssamgöngur	Nýr skilmálaliður.
Útfærsla lóða	Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.	Bílastæði og innkeyrslur	Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum.
Borgarbúskapur	Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.	Deiliskipulag fellt úr gildi	Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi eru færðar í sérstaka heimildaskrá aftast í bók II
Hljóðvist	Skilmáli fluttur úr yfirlöknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR	Skilmálaeining 7.1.5	
Loftgæði	Skilmáli fluttur úr yfirlöknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.	Fjölgun íbúða	Tekin út heimild til að fjölga íbúðum með ofanábyggingu á fjölbýlishúsum.
Meðhöndlun úrgangs	Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir.	Viðbótarbyggingarheimildir	Tekin út heimild til hækkunar fjölbýlishúsa.
Blágrænar ofanvatnslausnir	Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausnir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.	Skilmálaeining 7.1.8	
Fornleifar	Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.	Helstu áherslur	Tekin út umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3-9.

Fjölgun íbúða	Tekin út umfjöllun um fjölgun íbúða vegna nýbygginga við Birtingakvísl 3-9.	Kyrrlátt svæði	Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.
Nýbyggingar	Tekin út heimild fyrir nýbyggingum við Birtingakvísl 3-9.	Skilmálaeining 7.1.12	
Skilmálaeining 7.1.9		Verndarákvæði	Texta breytt skv. tillögum Borgarsögusafns.
Bílastæði og innkeyrslur	Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)	Skilmálaeining 7.1.14	
Skilmálaeining 7.1.11		Helstu áherslur	Bætt við umfjöllun um hverfisvernd skilmálaeiningarinnar.
Um skilmálaeiningu	Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.	Byggingarmagn aðalbygginga	Umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 bætt við (færast úr skilmálaeiningu 7.1.11)
Byggingarmagn aðalbygginga	Tekin út umfjöllun um Rafstöðvarveg 41 sem færast yfir í skilmálaeiningu 7.1.14.	Byggingarreitir og gjöld	Texta breytt (Á EFTIR AÐ GERA)
Almenningsrými	Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.	Svalir og svalalokanir	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.

---

Pakgerð og frágangur þaks	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
---------------------------	--

---

Útlitsbreytingar og viðhald	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
-----------------------------	--

---

Kjallari	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
----------	--

---

Niðurrif	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
----------	--

---

Tæknibúnaður	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
--------------	--

---

Ósamþykktar framkvæmdir	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
-------------------------	--

---

Borgarbúskapur	Bætt við ákvæði um húsdýrahald á Árbæjarsafni.
----------------	--

---

Verndarákvæði	Skilmálatexta breytt í samráði við Borgarsögusafn.
---------------	--





# Skipulagsskilmálar fyrir Selás

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 helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.

## 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 þrettán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á upprætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.

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



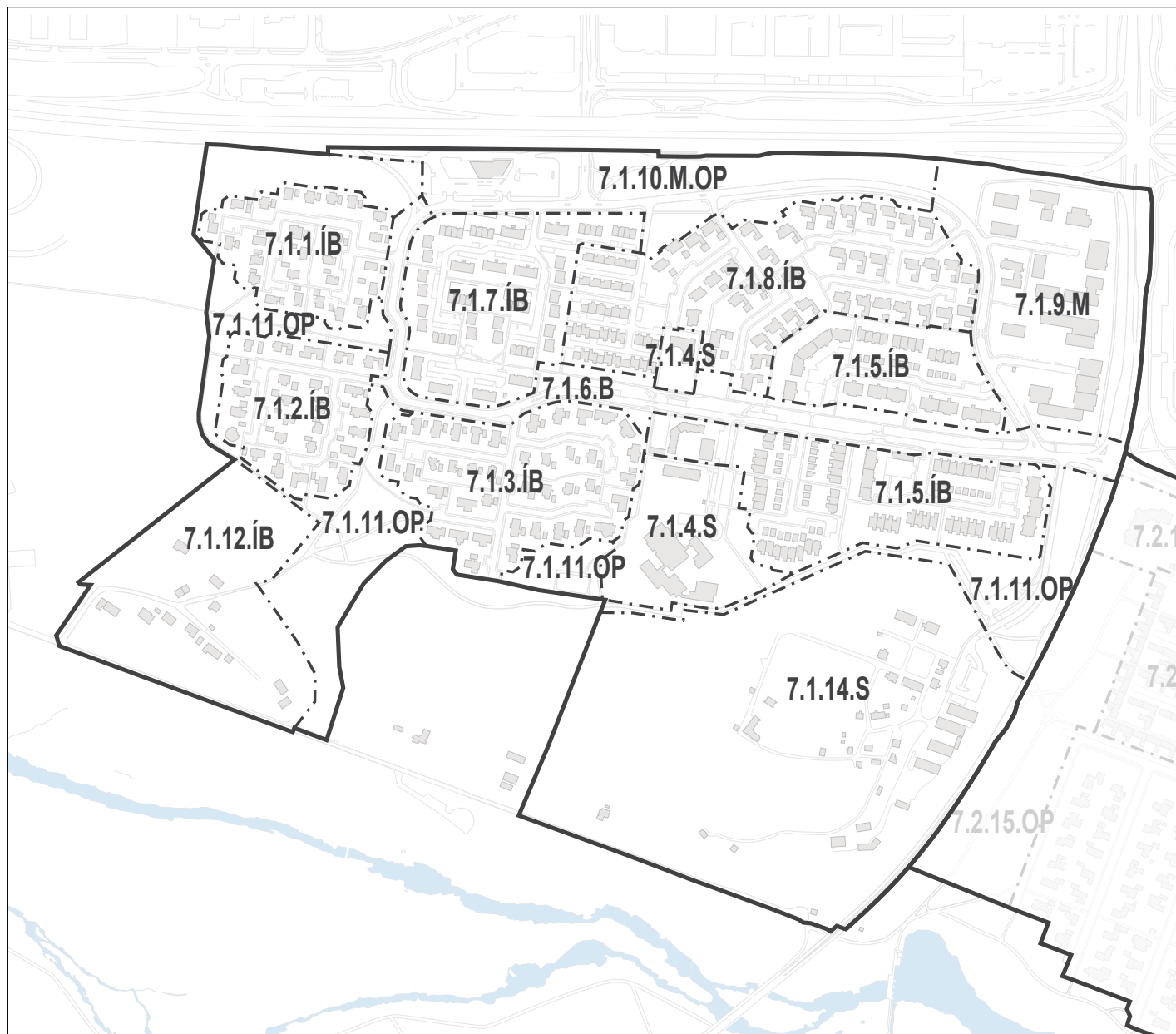
**Mynd 1**  
 Hverfisskipulagssuppláttur fyrir 7.1 Ártúnsholt.

## YFIRLIT SKILMÁLAEININGA

Urriðakvísl 1–26	15
Silungakvísl 1–33	37
Seiðakvísl 1–43	61
Samfélagsþjónusta	85
Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl	107
Strengur, borgargata	133
Ála-, Birtinga- og Sílakvísl	147
Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl	167
Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7	195
Straumur – Þjónusta og opin svæði	225
Opin svæði	247
Rafstöðvarvegur	261
Árbæjarsafn	283

**Mynd 2**

7.1 Ártúnsholt skiptist í 13 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



## Flokkun skilmála í Selási

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

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:



### SAMFÉLAG

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



### MANNVIRKI

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



### GÆÐI BYGGÐAR

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



### SAMGÖNGUR

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



### NÁTTÚRUVÁ

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

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 almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokunar 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 ná 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>.





# 7.1.1

## Urriðakvísli 1–26

---

### Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 7.1.1 er eingöngu íbúðabyggð.
- Engin þjónusta er innan hennar.
- Skilmálaeiningin stendur vestast og nyrst í hverfinu næst Ártúnsbrekku og afmarkast af Vesturlandsvegi í norðri og Streng í austri. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr austri frá Streng. Íbúðabyggðin raðar sér meðfram Urriðakvísli sem er skeifulaga gata með stuttum götuás til vesturs. Byggðin myndar afmarkaða heild með opnum svæðum á þrjá vegu og leiksvæði miðsvæðis. Byggðarmynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með portbyggðu eða háreiðu þaki og bílageymslum sem eru annaðhvort stakstæðar eða samtengdar aðalhúsi. Vestustu húsin njóta mikils útsýnis yfir borgina. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Fáar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi og þær hafa nánast einvörðungu varðað lóðastækkunar.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllum.

- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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



### Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmáaleininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og ömur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og áverusvæði
- Kyrrt svæði: Áttíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Stístaði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/áthugasvæði (verstakti deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hléslustaði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruerkenntí
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða legrun göturyms
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfiverod
- Fontleifar og yngri minjar



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	6
2. Húsagerðir	6
3. Verslun og þjónusta	6
4. Fjölgun íbúða	6
5. Lýðheilsa	6



### MANNVIRKI

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



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	16
19. Útfærsla lóða	16
20. Almenningsrými	17
21. Borgarbúskapur	17
22. Ljósivist	17
23. Hljóðvist	18
24. Loftgæði	18
25. Kvaðir	18



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	19



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	20



### SAMGÖNGUR

33. Almenningssamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	21
38. Hjólastæði	21



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	22
40. Vindafar	22



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Sérbýlishús á einni hæð með háu eða portbyggðu risi. Aukaíbúð heimiluð. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 5. Lýðheilsa

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



**MANNVIRKI**

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlísta á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Urriðakvísl 5	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	272 m <sup>2</sup>	-33 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 6	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	250 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 7	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	266 m <sup>2</sup>	-27 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 8	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	220 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 9	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	322 m <sup>2</sup>	-83 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 1	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	227 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 10	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	240 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 11	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	220 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 12	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	224 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 13	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	234 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 14	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	243 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 15	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	238 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 16	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	283 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 17	239 m <sup>2</sup>	AA	H39,4,40	287 m <sup>2</sup>	-48 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 18	239 m <sup>2</sup>	AA	H4,8	466 m <sup>2</sup>	-227 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 19	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	221 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Urriðakvísl 20	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	336 m <sup>2</sup>	-97 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 2	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	234 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 21	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	227 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 22	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	345 m <sup>2</sup>	-106 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 23	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	217 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 24	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	236 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 25	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	217 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 26	239 m <sup>2</sup>	AA	H32,4	215 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 3	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	252 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Urriðakvísl 4	239 m <sup>2</sup>	AA	H4	225 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>

AA

Urriðakvísl 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 ·  
12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 17 · 18 · 19 · 20 · 21 · 22 · 23 ·  
24 · 25 · 26

**Einbýlishús á einni hæð með risi eða portbyggðri efri hæð.**

– Húsgerð A-1 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

**Heildarstærðir með útbyggingu**

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m <sup>2</sup>
Útbygging	12 m <sup>2</sup>
Ris eða porthæð	90 m <sup>2</sup>
Bílskúr sambyggður eða sérstæður (4,2 × 7,5 m)	31,5 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	229,5 m <sup>2</sup>

### Heildarstærðir án útbyggingar

Grunnflötur húss (14 × 8 m)	112 m <sup>2</sup>
Ris eða porthæð	95 m <sup>2</sup>
Bílskúr sambyggður eða sérstæður	31,5 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	238,5 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss 3,7 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 metrar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

### ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 40–45 gráður.
- Þakhalli á bílskúrum skal vera 14–20 gráður.

### ANNAD

- Hústegundir innan skilmálaeiningarinnar eru með eða án útbyggingar.
- Yfirfærðar heimildir miðast við hústegundina án útbyggingar.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

### HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.1

<b>H32</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
<b>H39</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	6. apr 2005
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
<b>H40</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	11. ágú 2005
<b>H8</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 18	14. júl 1987





### Eldri byggingarreitir

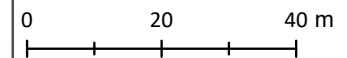
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

### Ártúnsholt 7.1.1

#### Skýringar

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



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

### EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærrí en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

### Sjá leiðbeiningar

➔ [Einbýlishús](#)

## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Urriðakvísl 1	708	239	0.33	40	6	0.40	285
T Urriðakvísl 10	691	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 11	629	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 12	687	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 13	640	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 14	663	239	0.36	40	6	0.42	285
T Urriðakvísl 15	629	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 16	634	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 17	739	239	0.32	40	6	0.38	285
T Urriðakvísl 18	647	239	0.36	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 19	640	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 2	692	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 20	655	239	0.36	40	6	0.43	285

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Urriðakvísl 21	629	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 22	634	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 23	631	239	0.37	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 24	636	239	0.37	40	6	0.44	285
T Urriðakvísl 25	625	239	0.38	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 26	652	239	0.36	40	6	0.43	285
T Urriðakvísl 3	698	239	0.34	40	6	0.40	285
T Urriðakvísl 4	728	239	0.32	40	6	0.39	285
T Urriðakvísl 5	704	239	0.33	40	6	0.40	285
T Urriðakvísl 6	678	239	0.35	40	6	0.42	285
T Urriðakvísl 7	623	239	0.38	40	6	0.45	285
T Urriðakvísl 8	687	239	0.34	40	6	0.41	285
T Urriðakvísl 9	631	239	0.37	40	6	0.45	285

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

## HJÓLASKÝLI

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

## SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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.

#### Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- 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

- 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.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

- Fjölgun íbúða

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

- 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 lítil háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisit

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit



## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistar skýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
  - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Höfundaréttur á byggingum**

### 31. Fornleifar

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Urriðakvísl 2	0	1	1	Urriðakvísl 6	0	1	1
Urriðakvísl 4	0	1	1	Urriðakvísl 8	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Urriðakvísl 10	0	1	1	Urriðakvísl 13	0	1	1
Urriðakvísl 12	0	1	1	Urriðakvísl 15	0	1	1
Urriðakvísl 14	0	1	1	Urriðakvísl 17	0	4	4
Urriðakvísl 16	0	1	1	Urriðakvísl 19	0	1	1
Urriðakvísl 18	0	1	1	Urriðakvísl 21	0	1	1
Urriðakvísl 20	0	1	1	Urriðakvísl 23	0	1	1
Urriðakvísl 22	0	1	1	Urriðakvísl 25	0	1	1
Urriðakvísl 24	0	1	1	Urriðakvísl 1	0	1	1
Urriðakvísl 26	0	1	1	Urriðakvísl 3	0	1	1
Urriðakvísl 9	0	1	1	Urriðakvísl 5	0	1	1
Urriðakvísl 11	0	1	1	Urriðakvísl 7	0	1	1

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.2

## Silungakvísl 1–33

---

### Um skilmálaeiningu

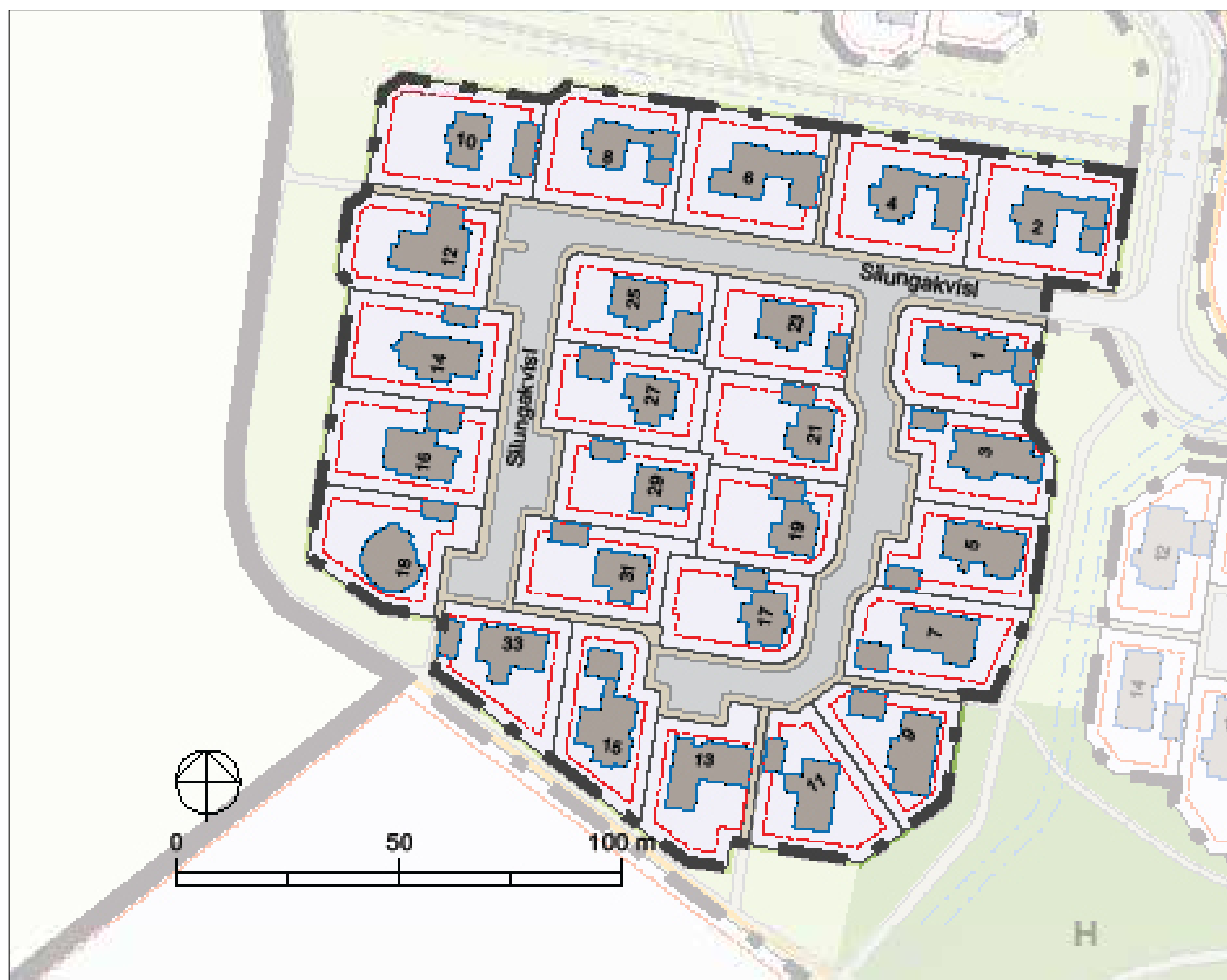
Í skilmálaeiningu 7.1.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur suður af Urriðakvísl og sunnan og vestan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr austri frá Streng. Íbúðabyggðin raðast meðfram Silungakvísl, sem er skeifulaga botnlangagata, og myndar afmarkaða heild með opnum svæðum umhverfis. Sunnan við eininguna, við Rafstöðvarveg, er einn elsti trjálundur borgarinnar. Í skilmálaeiningunni er teft saman á skipulegan hátt þremur mismunandi húsgerðum sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar: Nyrst eru tveggja hæða einbýlishús með lágu risi ásamt stakstæðum bílageymslum eða minni háttar atvinnuhúsnæði með tengibyggingu á milli. Inni í miðju þyrpingarinnar eru tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki. Í útjaðrinum til suðurs, austurs og vesturs eru einnar hæðar einbýlishús með lágreistu þaki og kjallara þar sem landhalli leyfir. Fáar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi svæðisins frá því það var fullbyggt og hafa þær einvörðungu varðað lóðarstækkanir.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.

- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.
- Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.2



**Skilmálaeining-7.1.2**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppráttum fyrir skilmálaeiningu 7.1.2. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppráttum sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.



**Skilmálaeining 7.1.2**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	48
2. Húsagerðir	48
3. Verslun og þjónusta	48
4. Fjölgun íbúða	48
5. Lýðheilsa	48



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	49
8. Nýbyggingar	56
9. Aðrar byggingar á lóð	56
10. Byggingarreitir og gjöld	56
11. Svalir og svalalokanir	57
12. Þakgerð og frágangur þaks	57
13. Útlitsbreytingar og viðhald	57
14. Kjallari	57
15. Niðurrif	57
16. Tækniþúnaður	58
17. Ósamþykktar framkvæmdir	58



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	58
19. Útfærsla lóða	59
20. Almenningsrými	59
21. Borgarbúskapur	59
22. Ljósvist	60
23. Hljóðvist	60
24. Loftgæði	60
25. Kvaðir	60



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	61
27. Rafhleðslustæði	61
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	61



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	62
30. Verndarákvæði	62
31. Fornleifar	62
32. Náttúrusérkenni	62



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	63
34. Samgöngustefna	63
35. Götur, stígar og gangstéttir	63
36. Bílastæði og innkeyrslur	63
37. Sameiginleg bílageymsla	63
38. Hjólastæði	63



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	64
40. Vindafar	64



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Sérbýlishús á einni eða tveimur hæðum með lágreistu þaki. Aukaíbúð heimiluð. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaæiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 5. Lýðheilsa

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



**MANNVIRKI**

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlísta á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Silungakvísl 1	194 m <sup>2</sup>	X	H4	269 m <sup>2</sup>	-75 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 2	264 m <sup>2</sup>	Z	H4	281 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 3	194 m <sup>2</sup>	X	H4	192 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 4	264 m <sup>2</sup>	Z	H4	288 m <sup>2</sup>	-24 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 5	194 m <sup>2</sup>	X	H4	205 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 6	264 m <sup>2</sup>	Z	H4	561 m <sup>2</sup>	-297 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 7	194 m <sup>2</sup>	X	H26,4	352 m <sup>2</sup>	-158 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 8	264 m <sup>2</sup>	Z	H4	340 m <sup>2</sup>	-76 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 9	194 m <sup>2</sup>	X	H4	252 m <sup>2</sup>	-58 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 10	264 m <sup>2</sup>	Z	H4	335 m <sup>2</sup>	-71 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 11	194 m <sup>2</sup>	X	H4	291 m <sup>2</sup>	-97 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 12	194 m <sup>2</sup>	X	H4	399 m <sup>2</sup>	-205 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 13	194 m <sup>2</sup>	X	H4	195 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 14	194 m <sup>2</sup>	X	H4	310 m <sup>2</sup>	-116 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 15	194 m <sup>2</sup>	X	H14,4	265 m <sup>2</sup>	-71 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Silungakvísl 16	194 m <sup>2</sup>	X	H4	336 m <sup>2</sup>	-142 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 17	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	331 m <sup>2</sup>	-95 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 18	194 m <sup>2</sup>	X	H4	295 m <sup>2</sup>	-101 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 19	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	352 m <sup>2</sup>	-116 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 21	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	367 m <sup>2</sup>	-131 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 23	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	339 m <sup>2</sup>	-103 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 25	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	362 m <sup>2</sup>	-126 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 27	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	258 m <sup>2</sup>	-22 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 29	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	257 m <sup>2</sup>	-21 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 31	236 m <sup>2</sup>	Y	H13,4	284 m <sup>2</sup>	-48 m <sup>2</sup>
Silungakvísl 33	194 m <sup>2</sup>	X	H4	292 m <sup>2</sup>	-98 m <sup>2</sup>



Silungakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 18 · 33

### Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð A-2 (c) samkvæmt deiliskipulagi

Grunnflötur húss. 150 m<sup>2</sup>

Bílgeymsla, ef stakstæð þá skal vera sami halli og á aðalbyggingu (4,2m x 7,5 m). 31,5 m<sup>2</sup>

Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð. 12 m<sup>2</sup>

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals. 193,5 m<sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar með lágu risi.

- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 2,7 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 14–20 gráðu þakhalla. Mænir skal vera yfir miðju húsi.
- Bílgeymsla skal hafa sama þakhalla og aðalbygging.

#### ANNAÐ

- Bílgeymsla innbyggð eða áföst við aðalbyggingu.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

## Y

### Silungakvísl 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 29 · 31

#### Einbýlishús á tveimur hæðum

- Húsgerð A-2 (b) samkvæmt eldra deiliskipulagi

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m <sup>2</sup>
Efri hæð	96 m <sup>2</sup>
Bílskúr, innbyggður eða áfastur við aðalbyggingu með sama þakhalla og aðalbygging (4,2 × 7,5 m)	31,5 m <sup>2</sup>
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð	12 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	235,5 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða með lágu risi.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss: 5,5 metrar og bílageymsla 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

## Z

### Silungakvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 10

#### ÞAKGERÐ

- Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14–20 gráður.
- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

#### ANNAÐ

- Austan við hvert hús er gert ráð fyrir byggingu sem nota má undir bílskúr og/eða minni háttar atvinnustarfsemi, sem ekki lýtir umhverfið eða veldur miklum hávaða.
- Bílskúr er innbyggður eða áfastur við aðalbyggingu.
- Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

#### Einbýlishús á tveimur hæðum

- Húsgerð A-2, (a) samkvæmt deiliskipulagi

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m <sup>2</sup>
Efri hæð	96 m <sup>2</sup>
Stakstæð bygging, hægt er að nýta sem bílskúr eða minniháttar atvinnustarfssemi (5 × 12 m)	60 m <sup>2</sup>
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar	264 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða með lágu risi.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,5 metrar, útbygging 3,0 metrar og bílageymsla 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 metrar.

– Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### **ÞAKGERÐ**

– Þakhalli aðalbyggingar skal vera 14–20 gráður.

– Tengibyggingar skulu vera lágreistar með 14–20 gráðu halla.

#### **ANNAD**

– Austan við hvert hús er gert ráð fyrir byggingu sem nota má undir bílskúr og/eða minni háttar atvinnustarfsemi, sem ekki lýtir umhverfið eða veldur miklum hávaða.

– Heimilt að byggja tengibyggingu milli aðalbyggingar og minni byggingar, að hámarki þrjár metrar að utanmáli.

– Umfram byggingarmagn skýrist af kjallara.

#### **HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.2**

<b>H13</b>	Ártúnsholt, Silungakvísl 17–31	4. júl 1989
<b>H14</b>	Ártúnsholt, Silungakvísl 15	28. maí 1991
<b>H26</b>	Ártúnsholt, Silungakvísl 5–7	4. jún 1996
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982





## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfæslu ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpí á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útírymi í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Ítöflunniðaftanerubirtarupplýsingarumhámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum 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

- 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 nánar í töflu fyrir neðan.

- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

### Sjá leiðbeiningar

➔ [Einbýlishús](#)

## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Silungakvísl 1	692	194	0.28	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 10	905	264	0.29	40	6	0.34	310
T Silungakvísl 11	778	194	0.24	40	6	0.30	240
T Silungakvísl 12	736	194	0.26	40	6	0.32	240
T Silungakvísl 13	701	194	0.27	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 14	815	194	0.23	40	6	0.29	240
T Silungakvísl 15	695	194	0.27	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 16	815	194	0.23	40	6	0.29	240
T Silungakvísl 17	658	236	0.35	40	6	0.42	282
T Silungakvísl 18	770	194	0.25	40	6	0.31	240
T Silungakvísl 19	629	236	0.37	40	6	0.44	282
T Silungakvísl 2	919	264	0.28	40	6	0.33	310
T Silungakvísl 21	627	236	0.37	40	6	0.44	282

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Silungakvísl 23	665	236	0.35	40	6	0.42	282
T Silungakvísl 25	639	236	0.36	40	6	0.44	282
T Silungakvísl 27	641	236	0.36	40	6	0.43	282
T Silungakvísl 29	641	236	0.36	40	6	0.43	282
T Silungakvísl 3	654	194	0.29	40	6	0.36	240
T Silungakvísl 31	641	236	0.36	40	6	0.43	282
T Silungakvísl 33	693	194	0.27	40	6	0.34	240
T Silungakvísl 4	865	264	0.30	40	6	0.35	310
T Silungakvísl 5	682	194	0.28	40	6	0.35	240
T Silungakvísl 6	865	264	0.30	40	6	0.35	310
T Silungakvísl 7	765	194	0.25	40	6	0.31	240
T Silungakvísl 8	857	264	0.30	40	6	0.36	310
T Silungakvísl 9	649	194	0.29	40	6	0.36	240

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

## HJÓLASKÝLI

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

## SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- 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

- 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.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

- Fjölgun íbúða

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

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

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

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

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

### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisst

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

### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst

## 23. Hljóðvisst

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

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

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





## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

– Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Silungakvísl 10	0	1	1	Silungakvísl 16	0	1	1
Silungakvísl 12	0	1	1	Silungakvísl 18	0	1	1
Silungakvísl 14	0	1	1	Silungakvísl 2	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Silungakvísl 4	0	1	1	Silungakvísl 27	0	1	1
Silungakvísl 6	0	1	1	Silungakvísl 29	0	1	1
Silungakvísl 8	0	1	1	Silungakvísl 31	0	1	1
Silungakvísl 13	0	1	1	Silungakvísl 33	0	1	1
Silungakvísl 15	0	1	1	Silungakvísl 1	0	1	1
Silungakvísl 17	0	1	1	Silungakvísl 3	0	1	1
Silungakvísl 19	0	1	1	Silungakvísl 5	0	1	1
Silungakvísl 21	0	1	1	Silungakvísl 7	0	1	1
Silungakvísl 23	0	1	1	Silungakvísl 9	0	1	1
Silungakvísl 25	0	1	1	Silungakvísl 11	0	1	1

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.3

## Seiðakvísl 1–43

---

### Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur austur af Silungakvísl, sunnan við Streng og sunnan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr norðri frá Streng. Seiðakvísl myndar nokkrar botnlangagötur sem íbúðabyggðin raðast meðfram. Í miðri skilmálaeiningunni eru tvö dvalarsvæði. Húsagerðir eru eins til tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar. Húsin á jaðri einingarinnar eru einnar hæðar en húsin í miðju einingarinnar eru tveggja hæða. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Ártúnsholts sem varða skilmálaeininguna, annars vegar er um að ræða 25 m<sup>2</sup> viðbyggingu á einni hæð og hins vegar afmörkun byggingarreitar fyrir stakstæða byggingu á lóð.

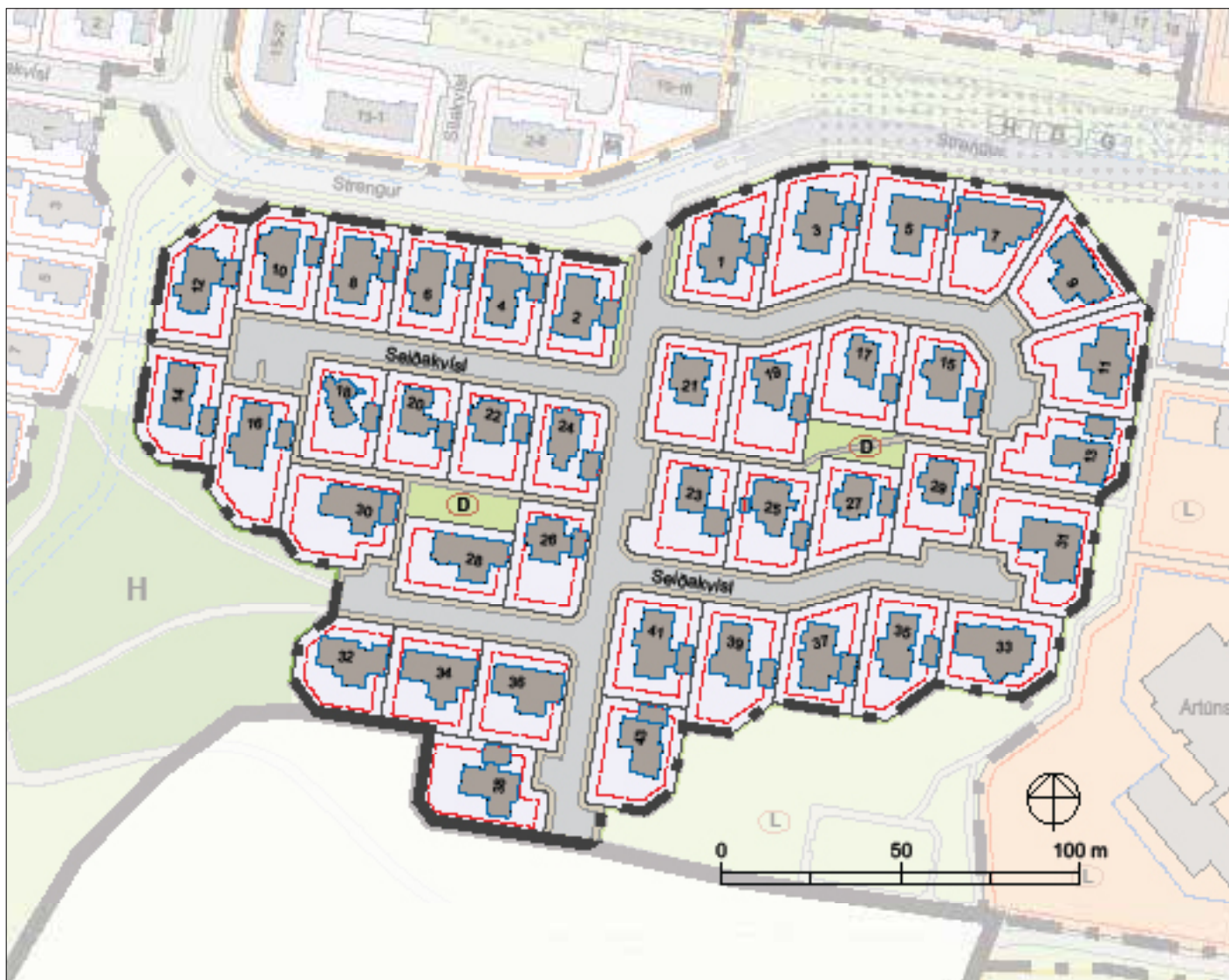
### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllumurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.3



- Skýringar**
- Afmörkun hverfisskipulags
  - Svæði utan hverfisskipulags
  - · · · · Afmörkun skilmálaeininga
  - Hús / byggingar
  - Lóðamörk
  - Íbúðarbyggð
  - Miðsvæði
  - Samfélagsþjónusta
  - Verun og þjónusta
  - Þróttasvæði
  - Ekki hluti af hverfisskipulagi
  - Hverfiagarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
  - Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
  - Lausvæði: Hafðbundin leiksvæði með grótri og leikmöguleikum
  - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
  - Kyrrt svæði: Aftað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
  - Götur
  - Borgargötur (aðalgötur)
  - Stílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
  - Gangstettir / göngustígar
  - · · · · Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
  - · · · · Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
  - Núverandi göngubrú/undirgöng
  - Bætt göngubrú/undirgöng
  - · · · · Ný göngubrú/undirgöng
  - Þróunar-/athugasvæði (einstakt deiliskipulag)
  - Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
  - Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
  - Möguleg hækkun fjölþýfishúsa
  - Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
  - Deilibílar (leiðbeinandi lega)
  - Hléstustaði (leiðbeinandi lega)
  - Náttúrusérkenni
  - Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
  - Hverfistorg og/ða fegnur göturýms
  - Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
  - Hverfiavand
  - Fornleifar og yngri minjar

**Skilmálaeining-7.1.3**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.3. 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.

**Skilmálaeining 7.1.3**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.





## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	72
2. Húsagerðir	72
3. Verslun og þjónusta	72
4. Fjölgun íbúða	72
5. Lýðheilsa	72



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	73
8. Nýbyggingar	81
9. Aðrar byggingar á lóð	81
10. Byggingarreitir og gjöld	81
11. Svalir og svalalokanir	82
12. Þakgerð og frágangur þaks	82
13. Útlitsbreytingar og viðhald	82
14. Kjallari	82
15. Niðurrif	82
16. Tækniþúnaður	83
17. Ósamþykktar framkvæmdir	83



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	83
19. Útfærsla lóða	84
20. Almenningsrými	84
21. Borgarbúskapur	84
22. Ljósivist	85
23. Hljóðvist	85
24. Loftgæði	85
25. Kvaðir	85



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	86
27. Rafhleðslustæði	86
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	86



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	87
30. Verndarákvæði	87
31. Fornleifar	87
32. Náttúrusérkenni	87



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	88
34. Samgöngustefna	88
35. Götur, stígar og gangstéttir	88
36. Bílastæði og innkeyrslur	88
37. Sameiginleg bílageymsla	89
38. Hjólastæði	89



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	89
40. Vindafar	89



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með lágreistu þaki. Aukaíbúðir heimilaðar. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 5. Lýðheilsa

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



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 1	194 m <sup>2</sup>	V	H4	226 m <sup>2</sup>	-32 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 2	194 m <sup>2</sup>	V	H4	211 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 3	194 m <sup>2</sup>	V	H4	196 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 4	194 m <sup>2</sup>	V	H4	199 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 5	194 m <sup>2</sup>	V	H4	185 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 6	194 m <sup>2</sup>	V	H4	188 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 7	194 m <sup>2</sup>	V	H4	303 m <sup>2</sup>	-109 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 8	194 m <sup>2</sup>	V	H4	387 m <sup>2</sup>	-193 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 9	194 m <sup>2</sup>	V	H4	203 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 10	194 m <sup>2</sup>	V	H4	187 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 11	194 m <sup>2</sup>	V	H4	231 m <sup>2</sup>	-37 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 12	194 m <sup>2</sup>	V	H4	203 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 13	194 m <sup>2</sup>	V	H4	193 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 14	194 m <sup>2</sup>	V	H4	175 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 15	236 m <sup>2</sup>	U	H4	270 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 16	194 m <sup>2</sup>	V	H4	351 m <sup>2</sup>	-157 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 17	236 m <sup>2</sup>	U	H4	241 m <sup>2</sup>	-5 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 18	236 m <sup>2</sup>	U	H4	222 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 19	236 m <sup>2</sup>	U	H4	243 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 20	236 m <sup>2</sup>	U	H4	236 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 21	236 m <sup>2</sup>	U	H4	248 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 22	236 m <sup>2</sup>	U	H4	228 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 23	236 m <sup>2</sup>	U	H4	243 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 24	236 m <sup>2</sup>	U	H4	254 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 25	236 m <sup>2</sup>	U	H4	267 m <sup>2</sup>	-31 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 26	236 m <sup>2</sup>	U	H4	251 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 27	236 m <sup>2</sup>	U	H4	240 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 28	236 m <sup>2</sup>	U	H4	200 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 29	236 m <sup>2</sup>	U	H4	237 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 30	194 m <sup>2</sup>	V	H4	203 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 31	194 m <sup>2</sup>	V	H4	211 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 32	194 m <sup>2</sup>	V	H4	186 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 33	194 m <sup>2</sup>	V	H4	236 m <sup>2</sup>	-42 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 34	194 m <sup>2</sup>	V	H4,44	404 m <sup>2</sup>	-210 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 35	194 m <sup>2</sup>	V	H4	189 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 36	194 m <sup>2</sup>	V	H4	321 m <sup>2</sup>	-127 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 37	194 m <sup>2</sup>	V	H4	210 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 38	194 m <sup>2</sup>	V	H4	203 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Seiðakvísl 39	194 m <sup>2</sup>	V	H4	185 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 41	194 m <sup>2</sup>	V	H4	210 m <sup>2</sup>	-16 m <sup>2</sup>
Seiðakvísl 43	194 m <sup>2</sup>	V	H4,48	185 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>

## U Seiðakvísl 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 29 Seiðakvísl 18 · 20 · 22 · 24 · 26 · 28

### Tveggja hæða einbýlishús

– Húsagerð A-3 (b) skv. eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m <sup>2</sup>
Efri hæð	96 m <sup>2</sup>
Bílskúr sérstæður eða hluti af byggingu (4,2 × 7,5 m)	31,5 m <sup>2</sup>
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	235,5 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,5 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

### ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

### ANNAÐ

- Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.

– Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.



Seiðakvísl 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 9 · 10 · 11 · 12 · 13 · 14 · 16 · 30 · 31 · 32 · 33 · 34 · 35 · 36 · 37 · 38 · 39 · 41 · 43

### Einbýlishús á einni hæð

– Húsagerð A-3 (a) samkvæmt deiliskipulagi.

Grunnflötur húss	150 m <sup>2</sup>
Bílskúr, sérstæður eða hluti af húsi (4,2 × 7,5 m)	31,5 m <sup>2</sup>
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar	193,5 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 2,7 metrar og bílageymslu 2,7 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

### ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Bílskúrar skulu hafa sama þakhalla og aðalbygging.

### ANNAÐ

- Bílskúrar geta verið sambyggðir aðalhúsi eða sérstæðir.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

## HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 7.1.3

<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
<b>H44</b>	Ártúnsholt, Seiðakvísl 34	28. nóv 2007
<b>H48</b>	Ártúnsholt, Seiðakvísl 43	24. ágú 2009

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og 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.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Ítöflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### EINBÝLISHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærrí en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.

## Eldri byggingarreitir

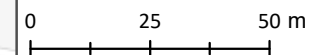
Uppláttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

## Ártúnsholt 7.1.3

### Skýringar

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



– Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

**Sjá leiðbeiningar**

[➤ Einbýlishús](#)

**VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR**

- SL Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m<sup>2</sup>
- NE Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
- VA Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m<sup>2</sup>
- VB Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m<sup>2</sup>
- NN Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
- BN Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m<sup>2</sup>
- T Takmarkaður byggingareitur
- A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Seiðakvísl 1	769	194	0.25	40	6	0.31	240
T Seiðakvísl 10	650	194	0.29	40	6	0.36	240
T Seiðakvísl 11	833	194	0.23	40	6	0.28	240
T Seiðakvísl 12	736	194	0.26	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 13	734	194	0.26	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 14	676	194	0.28	40	6	0.35	240
T Seiðakvísl 15	692	236	0.34	40	6	0.40	282
T Seiðakvísl 16	809	194	0.23	40	6	0.29	240
T Seiðakvísl 17	694	236	0.34	40	6	0.40	282
T Seiðakvísl 18	589	236	0.40	40	6	0.47	282
T Seiðakvísl 19	751	236	0.31	40	6	0.37	282
T Seiðakvísl 2	630	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 20	589	236	0.40	40	6	0.47	282



Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Seiðakvísl 21	674	236	0.35	40	6	0.41	282
T Seiðakvísl 22	589	236	0.40	40	6	0.47	282
T Seiðakvísl 23	729	236	0.32	40	6	0.38	282
T Seiðakvísl 24	587	236	0.40	40	6	0.48	282
T Seiðakvísl 25	668	236	0.35	40	6	0.42	282
T Seiðakvísl 26	639	236	0.36	40	6	0.44	282
T Seiðakvísl 27	613	236	0.38	40	6	0.46	282
T Seiðakvísl 28	652	236	0.36	40	6	0.43	282
T Seiðakvísl 29	644	236	0.36	40	6	0.43	282
T Seiðakvísl 3	878	194	0.22	40	6	0.27	240
T Seiðakvísl 30	796	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 31	842	194	0.23	40	6	0.28	240
T Seiðakvísl 32	652	194	0.29	40	6	0.36	240
T Seiðakvísl 33	749	194	0.25	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 34	688	194	0.28	40	6	0.34	240
T Seiðakvísl 35	720	194	0.26	40	6	0.33	240
T Seiðakvísl 36	686	194	0.28	40	6	0.34	240
T Seiðakvísl 37	670	194	0.28	40	6	0.35	240
T Seiðakvísl 38	836	194	0.23	40	6	0.28	240
T Seiðakvísl 39	780	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 4	631	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 41	731	194	0.26	40	6	0.32	240
T Seiðakvísl 43	708	194	0.27	40	6	0.33	240

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Seiðakvísl 5	797	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 6	631	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 7	778	194	0.24	40	6	0.30	240
T Seiðakvísl 8	631	194	0.30	40	6	0.38	240
T Seiðakvísl 9	732	194	0.26	40	6	0.32	240

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.

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

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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.

#### Aðalbyggingarreitur

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

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsuppdrætti 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

- 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.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- 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.

- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

### 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

- Fjölgun íbúða

### 15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum 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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

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

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

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

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvist

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

### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

## 23. Hjóðvist

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

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

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



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.





## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Seiðakvísl 2	0	1	1	Seiðakvísl 8	0	1	1
Seiðakvísl 4	0	1	1	Seiðakvísl 10	0	1	1
Seiðakvísl 6	0	1	1	Seiðakvísl 12	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Seiðakvísl 1	0	1	1	Seiðakvísl 28	0	1	1
Seiðakvísl 3	0	1	1	Seiðakvísl 30	0	1	1
Seiðakvísl 5	0	1	1	Seiðakvísl 23	0	1	1
Seiðakvísl 7	0	1	1	Seiðakvísl 25	0	1	1
Seiðakvísl 9	0	1	1	Seiðakvísl 27	0	1	1
Seiðakvísl 11	0	1	1	Seiðakvísl 29	0	1	1
Seiðakvísl 13	0	1	1	Seiðakvísl 31	0	1	1
Seiðakvísl 15	0	1	1	Seiðakvísl 33	0	1	1
Seiðakvísl 17	0	1	1	Seiðakvísl 35	0	1	1
Seiðakvísl 19	0	1	1	Seiðakvísl 37	0	1	1
Seiðakvísl 21	0	1	1	Seiðakvísl 39	0	1	1
Seiðakvísl 14	0	1	1	Seiðakvísl 41	0	1	1
Seiðakvísl 16	0	1	1	Seiðakvísl 43	0	1	1
Seiðakvísl 18	0	1	1	Seiðakvísl 32	0	1	1
Seiðakvísl 20	0	1	1	Seiðakvísl 34	0	1	1
Seiðakvísl 22	0	1	1	Seiðakvísl 36	0	1	1
Seiðakvísl 24	0	1	1	Seiðakvísl 38	0	1	1
Seiðakvísl 26	0	1	1				

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

– Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.4

## Samfélagsþjónusta

---

### Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.4 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Ártúnsskóla, leikskólans Kvarnaborgar við Árkvörn 4 og 6 og leikskóla við Bleikjukvísl 10. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði sunnan við Streng þar sem Ártúnsskóli og leikskólinn Árkvörn eru á samliggjandi lóðum við Árkvörn og hins vegar svæði norðan við Streng þar sem leikskóli við Bleikjukvísl 10 er staðsettur. Aðkoma að Ártúnsskóla og leikskólanum Kvarnaborg er frá Streng en aðkoma að leikskólanum við Bleikjukvísl er frá Streng og Bleikjukvísl. Ártúnsskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Árkvörn 4–6 og Bleikjukvísl 10 eru einnar hæðar byggingar með rispaki. Skólabyggingarnar eru staðsettar miðsvæðis í Ártúnsholti í göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningsamgöngur við Streng og útivistarsvæði í Elliðaárdalnum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi á svæðinu.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.4



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lötamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- Kyrrt svæði: Aftað til ovalar og stökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bítastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangastíttir / göngustígir
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/stugunarvæði (erstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbylishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hléðustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusíki
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða legrun göturyms
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

**Skilmálaeining-7.1.4**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.4. 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.

**Skilmálaeining 7.1.4**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	98
2. Húsagerðir	98
3. Verslun og þjónusta	98
4. Fjölgun íbúða	98
5. Lýðheilsa	98



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	99
8. Nýbyggingar	103
9. Aðrar byggingar á lóð	103
10. Byggingarreitir og gjöld	104
11. Svalir og svalalokanir	104
12. Þakgerð og frágangur þaks	105
13. Útlitsbreytingar og viðhald	105
14. Kjallari	105
15. Niðurrif	105
16. Tækniþúnaður	105
17. Ósamþykktar framkvæmdir	106



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	106
19. Útfærsla lóða	107
20. Almenningsrými	107
21. Borgarbúskapur	108
22. Ljósivist	108
23. Hljóðvist	108
24. Loftgæði	108
25. Kvaðir	108



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	109
27. Rafhleðslustæði	109
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	109



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	110
30. Verndarákvæði	110
31. Fornleifar	110
32. Náttúrusérkenni	110



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	111
34. Samgöngustefna	111
35. Götur, stígar og gangstéttir	111
36. Bílastæði og innkeyrslur	111
37. Sameiginleg bílageymsla	111
38. Hjólastæði	111



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	112
40. Vindafar	112





## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

- Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir skólum, leikskólum og annarri samfélagsþjónustu.

### 2. Húsagerðir

- Skóla- og leikskólabyggingar á 1 til 2 hæðum. Kjallari heimilaður þar sem landhali leyfir.

### 3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

### 4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

### 5. Lýðheilsa

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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaíðju.



**MANNVIRKI**

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlístan á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Árkvörn 4	490 m <sup>2</sup>	G	H4	499 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Árkvörn 6	3140 m <sup>2</sup>	H	H34,4,42	3035 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 10	500 m <sup>2</sup>	F	H35,4,42	462 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>

## F Bleikjukvísl 10

### Leikskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 500 m<sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð húss er 4,6 metrar miðað við uppgefinn gólfkóta 52,80. Hæð útveggja má vera allt að 3 metrar.
- Geymsluskúr fyrir leiktæki/garðáhöld á lóðinni, allt að 2,6 metrar á hæð.

### ÞAKGERÐ

- Mænisþak.

- Þakskegg, minni háttar útskot, gluggar og skyggni yfir anddyri meiga ná einn metra út fyrir reitinn.

### ANNAÐ

- Þriggja deilda leikskóli fyrir allt að 60 börn.
- Á lóðinni má staðsetja leikföng og leiktæki sem tilheyra starfsemi leikskóla. Einnig er heimilt er að byggja allt að 7 m<sup>2</sup> kaldan geymsluskúr fyrir leiktæki/garðáhöld.
- Heimilt er að staðsetja sorpgeymslu utan byggingarreits.

## G Árkvörn 4

### Leikskólinn Kvarnaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 490 m<sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæðir og hæðafjöldi húsa eru ekki skilgreind í deiliskipulagi.

### ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

### ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

## H Árkvörn 6

### Ártúnsskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 3.140 m<sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til tveggja hæða.
- Hámarkshæð, HK. +63,00.

#### ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

#### HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.4

<b>H34</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	13. jún 2001
<b>H35</b>	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	30. apr 2002
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
<b>H42</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	8. nóv 2006



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

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

### Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1-2 hæða eins og aðalbygging.

### Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

### Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Viðbygging skal og vera innan bundins byggingarreits, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

## HÆÐIR VIÐBYGGINGA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

### Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

### Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

### Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Bleikjukvísl 10	2313	500	0.21	150	23	0.29	673
A Árkvörn 4	3564	490	0.13	250	38	0.21	778
A Árkvörn 6	13528	3140	0.23	2240	336	0.42	5716

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

### SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m<sup>2</sup>.

- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

### HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

### SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m<sup>2</sup>.

### FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR

- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

### STÆRÐIR

#### Ártúnsskóli við Árkvörn 6

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 550 m<sup>2</sup>.

#### Kvarnaborg við Árkvörn 4

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

#### Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m<sup>2</sup>.

### HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

– Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– 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

– 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.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

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

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

➤ Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

– 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.

– Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

– Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

– Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.



- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

### 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

- Fjölgun íbúða

### 15. Niðurrif

- 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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

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

#### BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágranna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

## 20. Almenningsrými

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

#### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvist

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

## 23. Hljóðvist

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

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

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



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

- Borgargötur

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

#### Heimilisfang

Inni Úti Alls

Árkvörn 6

0 27 27

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Heimilt er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar.

#### Leikskóli við Bleikjukvísl 10

- Engin bílastæði eru á lóðinni en gert er ráð fyrir að starfsmenn leggi bílum sínum í 12 bílastæði í Bleikjukvísl. Við Streng eru 8 bílastæði sem foreldrar barna nota þegar þeir koma með og sækja börn sín.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.





# 7.1.5

## Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl

---

### Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er austast í hverfinu, báðum megin Strengs. Aðkoma úr norðri að Laxakvísl, Reyðarkvísl og Árkvörn er frá Streng en aðkoma að Fiskakvísl úr norðri er frá Straumi. Íbúðabyggðin raðast meðfram götunum, sem allar eru botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Í skilmálaeiningunni er blandað saman tveggja hæða raðhúsum með stakstærðri bílageymslu við götu og tveggja og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Fjögur leik- og dvalarsvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og sunnan við hana er Árbæjarsafn. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi en þær snúa annars vegar að lóðarstækkunum og hins vegar að Árkvörn 2 sem var breytt úr íbúðum og verslun í íbúðir eingöngu.

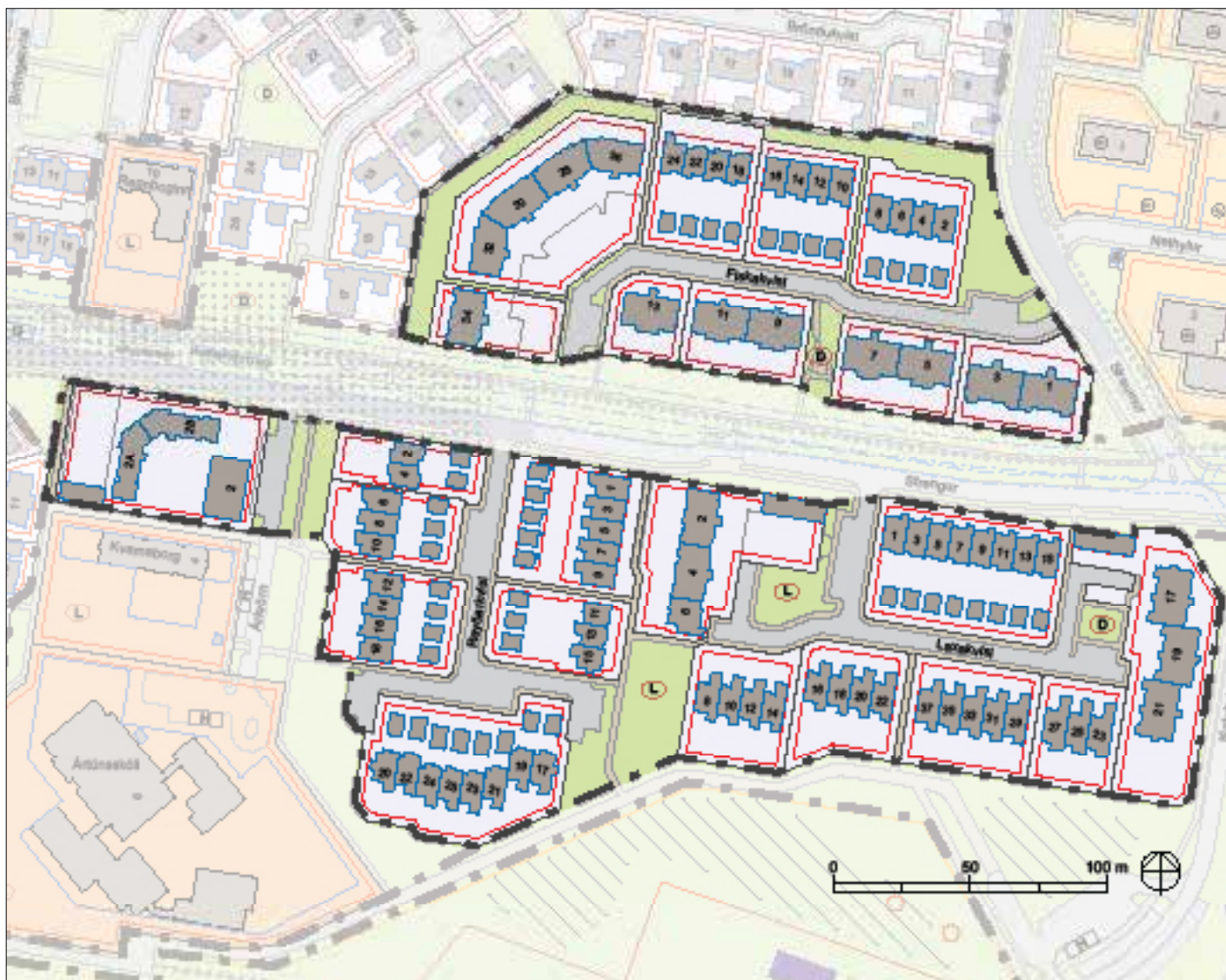
### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálæiningu 7.1.5



**Skilmálæining-7.1.5**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálæiningu 7.1.5. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálæiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

**Skilmálaeining 7.1.5**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	120
2. Húsagerðir	120
3. Verslun og þjónusta	120
4. Fjölgun íbúða	120
5. Lýðheilsa	121



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	121
8. Nýbyggingar	131
9. Aðrar byggingar á lóð	132
10. Byggingarreitir og gjöld	132
11. Svalir og svalalokanir	132
12. Þakgerð og frágangur þaks	133
13. Útlitsbreytingar og viðhald	133
14. Kjallari	133
15. Niðurrif	133
16. Tæknibúnaður	134
17. Ósamþykktar framkvæmdir	134



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	134
19. Útfærsla lóða	135
20. Almenningsrými	135
21. Borgarbúskapur	136
22. Ljósvist	136
23. Hljóðvist	136
24. Loftgæði	136
25. Kvaðir	136



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	137
27. Rafhleðslustæði	138
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	138



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	138
30. Verndarákvæði	138
31. Fornleifar	138
32. Náttúrusérkenni	139



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	139
34. Samgöngustefna	139
35. Götur, stígar og gangstéttir	139
36. Bílastæði og innkeyrslur	139
37. Sameiginleg bílageymsla	140
38. Hjólastæði	140



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	140
40. Vindafar	140



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

#### Raðhús með viðbyggingu

- Fiskakvísl 2–24 (sléttar tölur), Laxakvísl 1–15 (oddatölur), Reyðarkvísl 1–25 (oddatölur) og 2–24 (sléttar tölur).
- 14 raðhús með 45 íbúðum.

#### Raðhús án viðbyggingar

- Laxakvísl 8–22 (sléttar tölur) og 23–37 (oddatölur).
- 4 raðhúsallengjur, 16 íbúðir.

#### Fjölbýlishús

- Fiskakvísl 1–13 og 26–34 (sléttar tölur), Laxakvísl 17–21 (oddatölur) og 2–6 (sléttar tölur).
- 78 íbúðir.

#### Árkvörn 2, 2A og 2B

- Fjölbýlishús með 20 íbúðum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

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

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

#### **Sjá leiðbeiningar**

➤ **Fjölgun íbúða**

### **5. Lýðheilsa**

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



**MANNVIRKI**

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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



## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfurfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlístan á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Árkvörn 2	470 m <sup>2</sup>	T		470 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	89 m <sup>2</sup>	T	H18,4	89 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	726 m <sup>2</sup>	T	H18,20,4	726 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Árkvörn 2	723 m <sup>2</sup>	T	H18,20,4	723 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 1	841 m <sup>2</sup>	Q	H4	841 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 2	243 m <sup>2</sup>	S	H10,4	264 m <sup>2</sup>	-21 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 3	864 m <sup>2</sup>	Q	H4	864 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 4	243 m <sup>2</sup>	S	H10,4	250 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 5	845 m <sup>2</sup>	Q	H4	845 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 6	243 m <sup>2</sup>	S	H10,4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 7	847 m <sup>2</sup>	Q	H4	847 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 8	243 m <sup>2</sup>	S	H10,4	257 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 9	848 m <sup>2</sup>	Q	H4	848 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 10	243 m <sup>2</sup>	S	H4	272 m <sup>2</sup>	-29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 11	848 m <sup>2</sup>	Q	H4	848 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 12	243 m <sup>2</sup>	S	H4	267 m <sup>2</sup>	-24 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fiskakvísl 13	770 m <sup>2</sup>	Q	H4	770 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 14	243 m <sup>2</sup>	S	H4	331 m <sup>2</sup>	-88 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 16	243 m <sup>2</sup>	S	H4	243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 18	243 m <sup>2</sup>	S	H17,4	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 20	243 m <sup>2</sup>	S	H17,4	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 22	243 m <sup>2</sup>	S	H17,4	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 24	243 m <sup>2</sup>	S	H17,4	214 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 26	687 m <sup>2</sup>	Q	H4	687 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 28	787 m <sup>2</sup>	Q	H4	787 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 30	787 m <sup>2</sup>	Q	H4	787 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 32	689 m <sup>2</sup>	Q	H4	689 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Fiskakvísl 34	708 m <sup>2</sup>	Q	H4	708 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 1	243 m <sup>2</sup>	S	H4	258 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 2 · 4 · 6	1556 m <sup>2</sup>	Q	H4	1556 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 3	243 m <sup>2</sup>	S	H4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 5	243 m <sup>2</sup>	S	H4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 7	243 m <sup>2</sup>	S	H4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 8	204 m <sup>2</sup>	R	H4	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 9	243 m <sup>2</sup>	S	H4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 10	204 m <sup>2</sup>	R	H4	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 11	243 m <sup>2</sup>	S	H4	255 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 12	204 m <sup>2</sup>	R	H4	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 13	243 m <sup>2</sup>	S	H4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Laxakvísl 14	204 m <sup>2</sup>	R	H4	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 15	243 m <sup>2</sup>	S	H4	266 m <sup>2</sup>	-23 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 16	204 m <sup>2</sup>	R	H4	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 17 · 19 · 21	1807 m <sup>2</sup>	Q	H4	1807 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 18	204 m <sup>2</sup>	R	H4	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 20	204 m <sup>2</sup>	R	H4	201 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 22	204 m <sup>2</sup>	R	H4	203 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 23	204 m <sup>2</sup>	R	H4	238 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 25	204 m <sup>2</sup>	R	H4	226 m <sup>2</sup>	-22 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 27	204 m <sup>2</sup>	R	H4	238 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 29	204 m <sup>2</sup>	R	H4	285 m <sup>2</sup>	-81 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 31	204 m <sup>2</sup>	R	H4	210 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 33	204 m <sup>2</sup>	R	H4	210 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 35	204 m <sup>2</sup>	R	H4	210 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Laxakvísl 37	204 m <sup>2</sup>	R	H4	214 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 1	243 m <sup>2</sup>	S	H4	275 m <sup>2</sup>	-32 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 2	243 m <sup>2</sup>	S	H4,9	221 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 3	243 m <sup>2</sup>	S	H4	271 m <sup>2</sup>	-28 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 4	243 m <sup>2</sup>	S	H4	221 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 5	243 m <sup>2</sup>	S	H4	271 m <sup>2</sup>	-28 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 6	243 m <sup>2</sup>	S	H4	247 m <sup>2</sup>	-4 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 7	243 m <sup>2</sup>	S	H4	271 m <sup>2</sup>	-28 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 8	243 m <sup>2</sup>	S	H4	231 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Reyðarkvísl 9	243 m <sup>2</sup>	S	H4	275 m <sup>2</sup>	-32 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 10	243 m <sup>2</sup>	S	H4	235 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 11	243 m <sup>2</sup>	S	H4	223 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 12	243 m <sup>2</sup>	S	H4	368 m <sup>2</sup>	-125 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 13	243 m <sup>2</sup>	S	H4	232 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 14	243 m <sup>2</sup>	S	H4	268 m <sup>2</sup>	-25 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 15	243 m <sup>2</sup>	S	H4	239 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 16	243 m <sup>2</sup>	S	H4	240 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 17	243 m <sup>2</sup>	S	H4	260 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 18	243 m <sup>2</sup>	S	H4	245 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 19	243 m <sup>2</sup>	S	H4	257 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 20	243 m <sup>2</sup>	S	H4	255 m <sup>2</sup>	-12 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 21	243 m <sup>2</sup>	S	H4	246 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 22	243 m <sup>2</sup>	S	H4	242 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 23	243 m <sup>2</sup>	S	H4	250 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 24	243 m <sup>2</sup>	S	H4	250 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Reyðarkvísl 25	243 m <sup>2</sup>	S	H4	250 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>



**Fiskakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 26 · 28 · 30 · 32 · 34**  
**Laxakvísl 2 · 4 · 6 · 17 · 19 · 21**

**Fjölbýlishús á tveimur hæðum**

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

- Tveggja hæða.

- Mesta hæð langveggja: 5,6 metrar mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Sérstæðir bílskúrar hafi sama þakhalla og fjölbýlishús.

#### ANNAÐ

- Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildarbyggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykka aðaluppdrætti.
- Gert er ráð fyrir 70 íbúðum samtals. Bílgeymslur fylgja flestum húsunum.

## R Laxakvísl 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 Laxakvísl 23 · 25 · 27 · 29 · 31 · 33 · 35 · 37

#### Raðhús á tveimur hæðum

- Húsagerð C-(b) samkvæmt deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m <sup>2</sup>
Efri hæð	96 m <sup>2</sup>
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð.	12 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	204 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,6 metrar, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.

#### ANNAÐ

- Innbyggð bílgeymsla.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

## S

### Fiskakvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24 · Laxakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · Reyðarkvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 Reyðarkvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · 24

#### Raðhús á tveimur hæðum

- Húsagerð C-(a) samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (12 × 8 m)	96 m <sup>2</sup>
Efri hæð	96 m <sup>2</sup>
Sérstætt útihús við götu, bílgeymsla, tómsundaherbergi eða þess háttar. (5,5 × 7 m)	38,5 m <sup>2</sup>
Litlar útbyggingar utan byggingarreits sem ekki brjóta í bága við byggingarreglugerð	12 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	242,5 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Mesta hæð langveggja aðalhúss er 5,6 metrar og útihúss 2,6 metrar. Mælist frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### ÞAKGERÐ

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Útihús skal hafa sama þakhalla og aðalbygging.

### ANNAD

- Sérstætt útihús, bílgeymsla/tómstundarherbergi við götu.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af risi og kjallara.

## T

### Árkvörn 2 · 2a · 2b

#### Fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða

Aðalbygging	1.921,9 m <sup>2</sup>
Bílgeymsla	292,5 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	2.214,4 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja til þriggja hæða.

#### ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

#### ANNAD

- Ofangreint byggingarmagn kemur fram í deiliskipulagi, samþykkt 13.8.1991 (afstöðumynd og reistar myndir).
- Breyting úr verslun og þjónustu í íbúðir var samþykkt 18.2.1992.

#### HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.5

<b>H10</b>	Ártúnsholt, Fiskavísl 18–24	21. jún 1988
<b>H17</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
<b>H18</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 2	18. feb 1992
<b>H20</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 2	19. nóv 1992
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
<b>H9</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11–13	3. maí 1988

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og 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.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum 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

- 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 nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

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

### Sjá leiðbeiningar

- Parhús og raðhús
- Fjölbýlishús án lyftu



## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Fiskakvísl 10 ·12 ·14 ·16	1709	972	0.56	80	12	0.62	1064
T Fiskakvísl 18 ·20 ·22 ·24	1699	972	0.57	80	12	0.62	1064
T Fiskakvísl 2 ·4 ·6 ·8	1858	972	0.52	80	12	0.57	1064
T Laxakvísl 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13 ·15	3147	1944	0.61	160	24	0.67	2128
T Laxakvísl 16 ·18 ·20 ·22	1637	816	0.49	80	12	0.55	908
T Laxakvísl 23 ·25 ·27	1241	612	0.49	60	9	0.54	681
T Laxakvísl 29 ·31 ·33 ·35 ·37	1881	1020	0.54	100	15	0.60	1135
T Laxakvísl 8 ·10 ·12 ·14	1693	816	0.48	80	12	0.53	908

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Reyðarkvísl 1 ·3 ·5 ·7 ·9	2184	1215	0.55	100	15	0.60	1330
T Reyðarkvísl 11 ·13 ·15	1463	729	0.49	60	9	0.54	798
T Reyðarkvísl 12 ·14 ·16 ·18	1781	972	0.54	80	12	0.59	1064
T Reyðarkvísl 17 ·19 ·20 ·21 ·22 ·23 ·24 ·25	3478	1944	0.55	160	24	0.61	2128
T Reyðarkvísl 2 ·4	1034	486	0.47	40	6	0.51	532
T Reyðarkvísl 6 ·8 ·10	1334	729	0.54	60	9	0.59	798

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

## SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- 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 sérarafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérarafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

#### Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

## BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- 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

- 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 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.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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



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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálið um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

- Fjölgun íbúða

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdraetti. Þarskalsýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

## 22. Ljósvisst

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

#### Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. 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, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útsvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
  - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

#### FJÖLBÝLI

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

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almennings­samgöngur

– Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Fiskakvísl 26	0	16	16	Fiskakvísl 2	0	8	8
Fiskakvísl 34	0	5	5	Fiskakvísl 10	0	8	8

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Fiskakvísl 18	0	8	8	Reyðarkvísl 17	0	16	16
Fiskakvísl 9	0	10	10	Laxakvísl 2	0	20	20
Fiskakvísl 13	0	5	5	Laxakvísl 8	0	4	4
Fiskakvísl 5	0	10	10	Laxakvísl 16	0	4	4
Reyðarkvísl 6	0	6	6	Laxakvísl 1	0	16	16
Reyðarkvísl 12	0	8	8	Laxakvísl 17	0	12	12
Reyðarkvísl 2	0	4	4	Laxakvísl 23	0	3	3
Reyðarkvísl 1	0	10	10	Laxakvísl 29	0	5	5
Reyðarkvísl 11	0	6	6	Árkvörn 2A	0	29	29

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

– Ekki heimilað.



### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.





# 7.1.6

## Strengur, borgargata

---

### Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.6 er borgargata og opið svæði sem liggur eftir Ártúnsholtinu endilöngu, frá afleggjara Vesturlandsvegur í norðri að Höfðabakka í austri. Strengur er lykilgata í Ártúnsholtinu og tengir byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. leikskólann Regnboga við Bleikjukvísl, Ártúnsskóla og Kvarnaborg. Gert er ráð fyrir hverfistorgi meðfram borgargötunni ásamt grenndarstöð og rafhleðslustæðum. Mikilvæg veitumannvirki liggja við götuna sem takmarkar nýtingu á svæðinu. Norðan við Streng er opið svæði og aðkoma og bílastæði fyrir leikskólann við Bleikjukvísl. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Ártúnsholts en einnig fyrir ferðalög austur og vestur um borgarhlutann.

### Helstu áherslur

- Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.
- Götuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Árkvörn.
- Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.
- Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.6



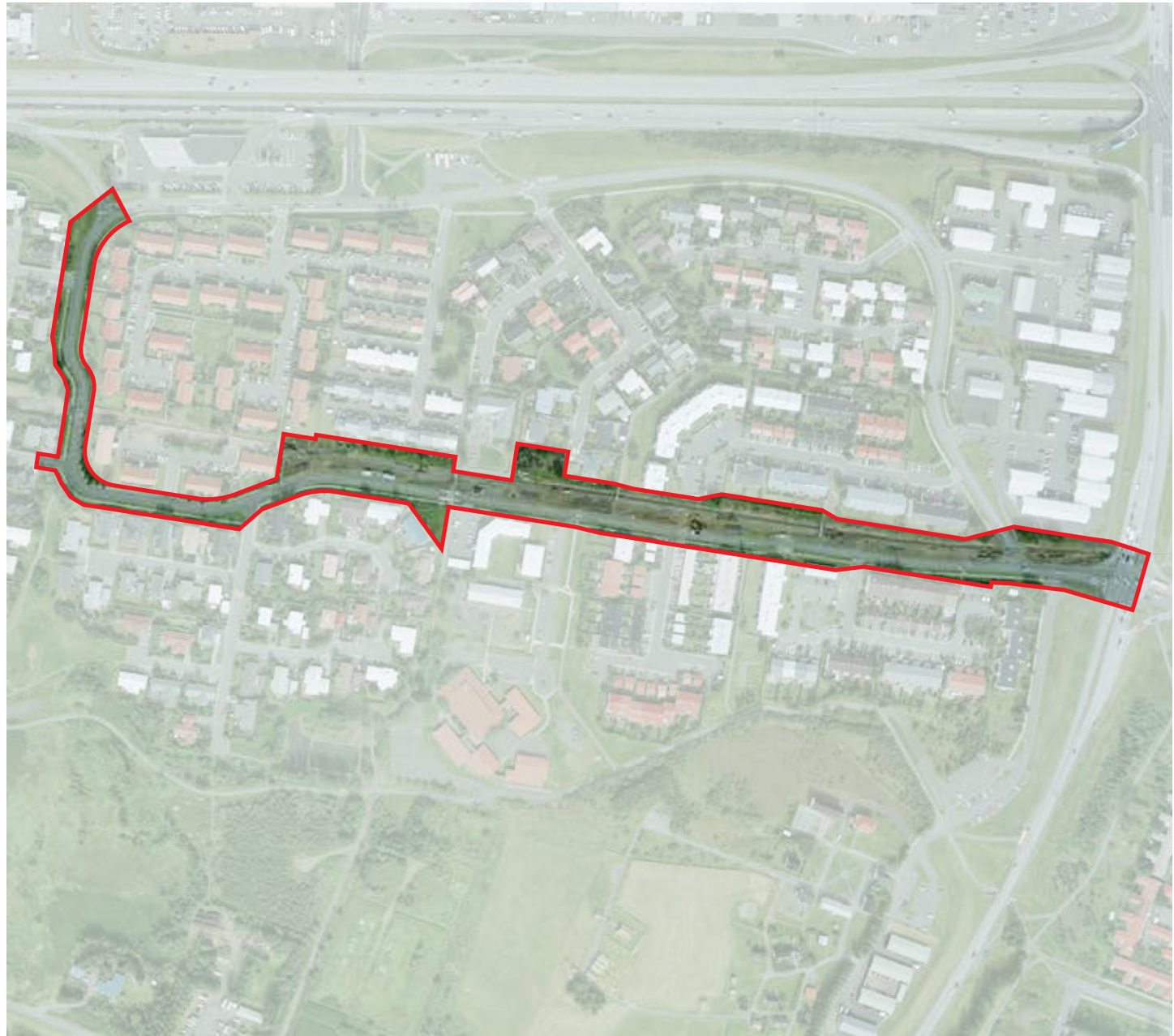
- Skýringar**
- Aförðkun hverfisskipulags
  - Svæði utan hverfisskipulags
  - - - - - Aförðkun skilmálaeininga
  - Hús / byggingar
  - Lóðamörk
  - Íbúðerbyggð
  - Miðsvæði
  - Samfélagsþjónusta
  - Verslun og þjónusta
  - Íþróttasvæði
  - Ekki hluti af hverfisskipulagi
  - Hverfiagarður: Garðar innan hverfis sem þjórnar íbúum hverfis
  - Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
  - Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gröðri og leikmöguleikum
  - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
  - Kyrrt svæði: Aftíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
  - Götur
  - Borgargötur (aðalgötur)
  - Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
  - Gangstéttir / göngustígar
  - Ny göngutenging (leiðbeinandi lega)
  - Nyr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
  - Núverandi göngubrú/undirgöng
  - Bætt göngubrú/undirgöng
  - Ny göngubrú/undirgöng
  - Þróunar-/áthugasvæði (verstakt deiliskipulag)
  - Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
  - Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
  - Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
  - Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
  - Deilibílar (leiðbeinandi lega)
  - Hléslustæði (leiðbeinandi lega)
  - Náttúruerki
  - Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
  - Hverfistorg og/öðra legrun göturýms
  - Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
  - Hverfiverod
  - Fontleifar og yngri minjar

**Skilmálaeining-7.1.6**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.6. 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.

**Skilmálaeining 7.1.6**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	148
2. Húsagerðir	148
3. Verslun og þjónusta	148
4. Fjölgun íbúða	148
5. Lýðheilsa	148



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	149
8. Nýbyggingar	150
9. Aðrar byggingar á lóð	150
10. Byggingarreitir og gjöld	150
11. Svalir og svalalokanir	150
12. Þakgerð og frágangur þaks	150
13. Útlitsbreytingar og viðhald	150
14. Kjallari	150
15. Niðurrif	150
16. Tæknibúnaður	150
17. Ósamþykktar framkvæmdir	150



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	151
19. Útfærsla lóða	151
20. Almenningsrými	151
21. Borgarbúskapur	151
22. Ljósivist	152
23. Hljóðvist	152
24. Loftgæði	152
25. Kvaðir	152



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	153
27. Rafhleðslustæði	153
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	153



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	154
30. Verndarákvæði	154
31. Fornleifar	154
32. Náttúrusérkenni	154



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	155
34. Samgöngustefna	155
35. Götur, stígar og gangstéttir	155
36. Bílastæði og innkeyrslur	155
37. Sameiginleg bílageymsla	156
38. Hjólastæði	156



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	156
40. Vindafar	156





## SAMFÉLAG

### 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 leyfis skyld.
- Innan skilmálaeiningarinnar er grenndarstöð, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnaðis við borgargötu.

#### Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

### 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 almenningsrymum, sbr. skilmálalið um almenningsrymi. Við hönnun og útfærslu almenningsryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrymum skal auka öryggisstillingu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

### 9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

### 20. Almenningsrými

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

#### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

#### HVERFISTORG

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

#### LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými
- Borgargötur

### 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ **Borgarbúskapur**

## 22. Ljósvisit

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

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

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ **Ljósvisit**

## 23. Hljóðvisit

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

- Dæmi um kvaðir eru:

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

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnagna nema í samráði við Veitur.



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

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

#### GRENNARSTÖÐVAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Meðhöndlun úrgangs

### 27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

### 30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 31. Fornleifar

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningsamgöngur hverfisins, sjá skipulagsupprátt.
- Við akstursleiðir almenningsamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningsamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Við nýtt hverfistorg við Streng skal bæta nýrri biðstöð almenningsamgangna. Er sú biðstöð merkt sem lykilstöð á skipulagsupprætti hverfisins.

### 34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilgötu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrún borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.
- Í forgang skal setja aðkomu frá Vesturlandsvegi og Höfðabakka.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
- Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.
- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

- Tuttugu og átta stæði eru staðsett við Streng, næst Birtingakvísl 62–68 og Bleikjukvísl 17. Heimilt er að nýta þau sem stæði fyrir deilibíla, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og sem hjólastæði eða hjólaskýli. Einnig er heimilt að afmarka hluta stæðanna sem athafnasvæði fyrir sorpbíla.
- Heimilt er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar við endurhönnun borgargötunnar.

## YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

### Bleikjukvísl 10

- Átta bílastæði/sleppistæði eru staðsett við Bleikjukvísl 10 og ætluð þeim sem eru að sækja börn í leikskóla.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.





## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.7

## Ála-, Birtinga- og Sílakvísl

---

### Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.7 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er nyrst í hverfinu og sunnan við Straum, á móti bensínstöð N1. Aðkoma er úr norðri frá Straumi á tveimur stöðum inn í Álakvísl en flestar byggingarnar standa við þá götu. Nokkrar byggingar standa við Sílakvísl með aðkomu úr suðri frá Streng. Í miðri skilmálaeiningunni er opið svæði og norðan við Sílakvísl er leiksvæði sem tengist göngu- og hjólastíg sem liggur um opið svæði meðfram Streng. Íbúðabyggðin raðast meðfram götunum, sem allar eru botnlangagötur, og myndar afmarkaðar heildir. Byggðarmynstur einkennist af þriggja hæða fjölbýlishúsum og einnar til tveggja hæða raðhúsum með háreistum þökum sem upphaflega voru byggð í svonefndu verkamannabústaðakerfi. Háreist þök og samræmt efnis- og litaval gefur skilmálaeiningunni sterkan heildarsvip sem er óbreyttur frá því að byggðin reis.

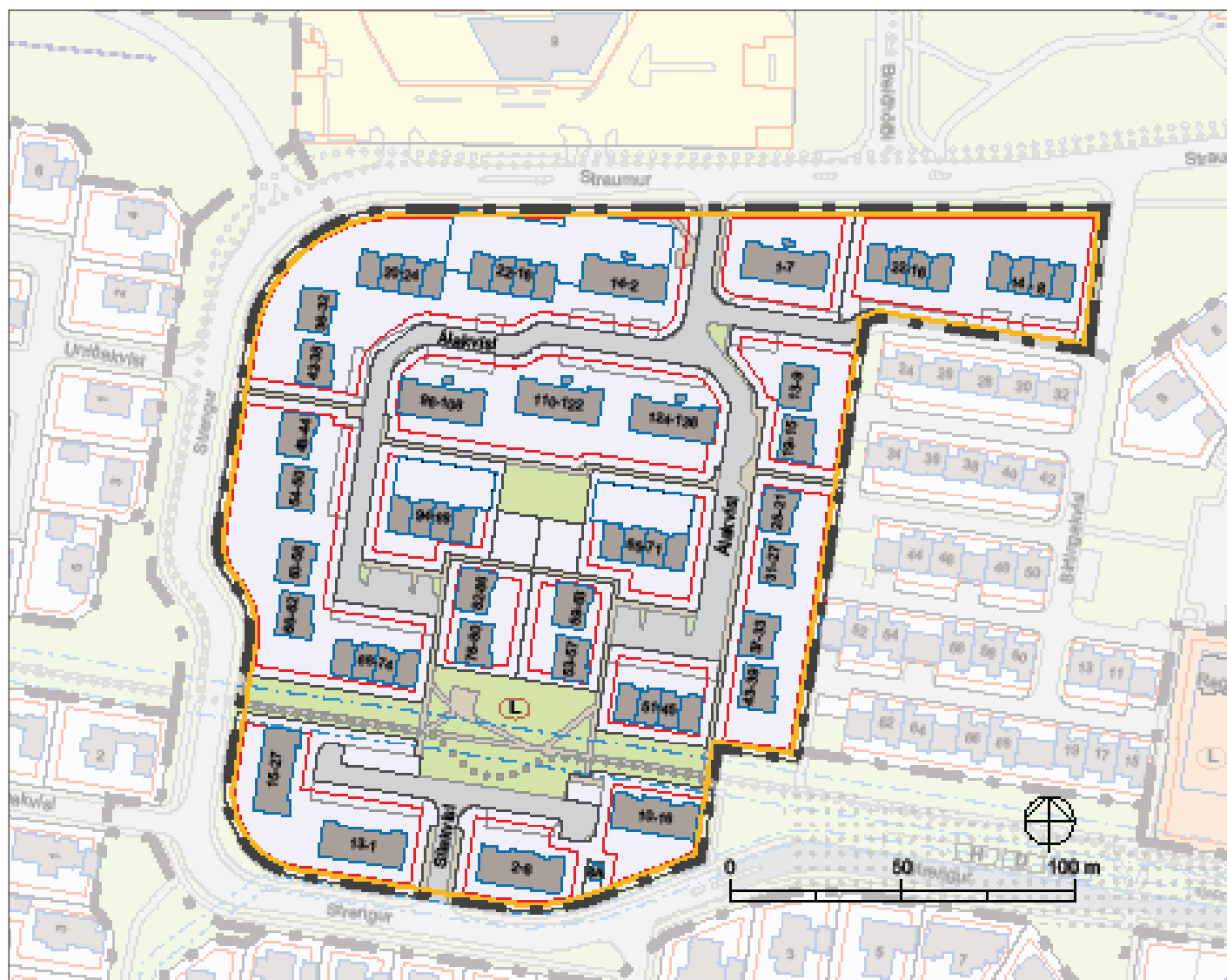
### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir og kvisti.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.7



**Skilmálaeining-7.1.7**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.7. 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.

**Skilmálaeining 7.1.7**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	164
2. Húsagerðir	164
3. Verslun og þjónusta	164
4. Fjölgun íbúða	164
5. Lýðheilsa	164



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	165
8. Nýbyggingar	169
9. Aðrar byggingar á lóð	169
10. Byggingarreitir og gjöld	169
11. Svalir og svalalokanir	170
12. Þakgerð og frágangur þaks	170
13. Útlitsbreytingar og viðhald	170
14. Kjallari	170
15. Niðurrif	170
16. Tækniþúnaður	170
17. Ósamþykktar framkvæmdir	171



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	171
19. Útfærsla lóða	172
20. Almenningsrými	172
21. Borgarbúskapur	173
22. Ljósivist	173
23. Hljóðvist	173
24. Loftgæði	173
25. Kvaðir	173



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	174
27. Rafhleðslustæði	175
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	175



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	176
30. Verndarákvæði	176
31. Fornleifar	176
32. Náttúrusérkenni	176



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	177
34. Samgöngustefna	177
35. Götur, stígar og gangstéttir	177
36. Bílastæði og innkeyrslur	177
37. Sameiginleg bílageymsla	177
38. Hjólastæði	177



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	178
40. Vindafar	178



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

### 2. Húsagerðir

#### Húsagerð A

- Raðhús, 32 íbúðir. Aukaíbúðir ekki heimilar.

#### Húsagerðir B og C

- Fjölbýlishús, 94 íbúðir. Aukaíbúðir ekki heimilar.

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar.

### 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 almenningssrymum, sbr. skilmálalið um almenningssrymi. Við hönnun og útfærslu almenningssryma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningssrymum skal auka öryggis tilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeinguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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



## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 9	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 15	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 16	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 18	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 20	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 39	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 27	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 33	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 21	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 22	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 24	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 26	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 28	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 30	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 44	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 56	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	95 m <sup>2</sup>	P	H6	95 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 44	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 45	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 47	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 49	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 51	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 53	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 53	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 65	480 m <sup>2</sup>	P	H6	480 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 76	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 76	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Álakvísl 88	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 88	476 m <sup>2</sup>	P	H6	476 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 96	680 m <sup>2</sup>	P	H6	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 96	680 m <sup>2</sup>	P	H6	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 96	680 m <sup>2</sup>	P	H6	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 1	676 m <sup>2</sup>	P	H6	676 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 42	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 14	680 m <sup>2</sup>	P	H6	680 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl 36	345 m <sup>2</sup>	P	H6	345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Álakvísl	1159 m <sup>2</sup>	P	H6	1159 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 8	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 10	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 12	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 14	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 16	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 18	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 20	105 m <sup>2</sup>	P	H6	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 22	116 m <sup>2</sup>	P	H6	116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 10	429 m <sup>2</sup>	P	H6	429 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 15	663 m <sup>2</sup>	P	H6	663 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 13	663 m <sup>2</sup>	P	H6	663 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 2	429 m <sup>2</sup>	P	H6	429 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Sílakvísl 8A	16 m <sup>2</sup>	P	H6	16 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## P

Álakvísl 1–136 · Birtingakvísl 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18 · 20 · 22 · Sílakvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 21 · 23 · 25 · 27 · 2 · 4 · 6 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16

### Skilmálaeining 7.1.7

- Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1982. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildarbyggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin við Álakvísl, Birtingakvísl 8–22 og Sílakvísl.
- Í greinargerð með skipulaginu segir að gert sé ráð fyrir byggingu verkamannabústaða, að grunnflötur sé 120 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóða 0,38. Þegar kom að uppbyggingu voru byggingarnefndarteikningar auglýstar og samþykktar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.



## HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.7

**H6** Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-19 og 24-68, skilmálar 16. apr 1985

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbylishús. Þar sem þar og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbylishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

– Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarrita.

#### Takmarkaður byggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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.

#### Aðalbyggingarreitur

– Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– 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

– 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.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

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

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

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

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

➤ Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

– Þakgerð skv. yfirferðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirferðar byggingarheimildir.

– Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

### Sérákvæði vegna hverfisverndar

– Þakefni og frágangur þaks skal vera óbreyttur.

- Kvistir eru heimilir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð og efni. Sama útlit skal vera á öllum kvistum á öllum húsum í skilmálaeiningunni, sbr. skilmála um hverfisvernd.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ Pakbreytingar

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Um er að ræða hverfisverndaða skilmálaeiningu. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar til að viðhalda sterku svipmóti einingarinnar. Halda skal núverandi yfirbragði, litum og efnisvali. Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

### 14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

### 15. Niðurrif

- 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

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykhláfi 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.

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

#### Sjá leiðbeiningar

➤ Pakbreytingar

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

- 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 lítil háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur 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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisst

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisst



### 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistaruskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

### 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

### 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
  - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

#### FJÖLBÝLI

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

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

### 30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd í gulum flokki á húsapyrpinguna í skilmálaeiningunni.
- Um er að ræða byggðareiningu þar sem öll húsin eru byggð eftir sömu teikningum og við breytingar og viðhald skal halda núverandi yfirbragði, litum og efnisvali.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur. Skilmálaeiningin er þéttbyggð og viðbyggingar óheimilar. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 31. Fornleifar

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almennings­samgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Álakvísl	0	5	5	Álakvísl	0	24	24
Álakvísl	38	17	55	Birtingakvísl 8	0	14	14
Álakvísl	0	5	5	Álakvísl	0	23	23

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Álakvísl	16	0	16	Sílakvísl	0	21	21
Álakvísl 45	0	13	13	Sílakvísl	0	12	12
Álakvísl	16	0	16	Fiskakvísl 1	0	9	9

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, sjá útgefin mæliblöð. Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.8

## Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl

---

### Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur austast og nyrst í hverfinu næst Vesturlandsvegi og Hyljum. Aðkoma að einingunni er úr norðri frá Straumi á þremur stöðum, að Blöndukvísl, Bleikjukvísl og Birtingakvísl, sem mynda aðskildar einingar þar sem íbúðabyggðin raðast meðfram botnlangagötum. Norðan við skilmálaeininguna er opið svæði sem hallar að Vesturlandsvegi en tvö leik- og dvalarsvæði eru í miðri einingunni. Byggðarmynstur einkennist af vinkilformuðum einbýlishúsum á einni til tveimur hæðum í Bleikju- og Blöndukvísl. Í Birtingakvísl eru eins og tveggja hæða raðhús. Hin vinkilformuðu einbýlishús setja sterkan svip á byggðina. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug síðustu aldar. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem varða breytingar á lóðamörkum, fjölgun bílastæða og lóð gæsluvallar sem breytt var í leikskóla.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.8



**Skýringar**

- Aförðkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- · · · · Aförðkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbótarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og ömur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með grófri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrt svæði: Áttíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilstæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- · · · · Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- · · · · Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- · · · · Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/áthugasvæði (verstakt deiliskipulag)
- · · · · Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
- · · · · Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölþýfishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hléslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruerkennti
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/öðr fegrun göturyms
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfiverod
- Fontleifar og yngri minjar

**Skilmálaeining-7.1.8**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.8. 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.



**Skilmálaeining 7.1.8**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	186
2. Húsagerðir	186
3. Verslun og þjónusta	186
4. Fjölgun íbúða	186
5. Lýðheilsa	186



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	187
8. Nýbyggingar	199
9. Aðrar byggingar á lóð	199
10. Byggingarreitir og gjöld	199
11. Svalir og svalalokanir	200
12. Þakgerð og frágangur þaks	200
13. Útlitsbreytingar og viðhald	201
14. Kjallari	201
15. Niðurrif	201
16. Tæknibúnaður	201
17. Ósamþykktar framkvæmdir	201



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	202
19. Útfærsla lóða	202
20. Almenningsrými	203
21. Borgarbúskapur	203
22. Ljósivist	203
23. Hljóðvist	204
24. Loftgæði	204
25. Kvaðir	204



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	205
27. Rafhleðslustæði	205
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	205



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	206
30. Verndarákvæði	206
31. Fornleifar	206
32. Náttúrusérkenni	206



### SAMGÖNGUR

33. Almenningssamgöngur	207
34. Samgöngustefna	207
35. Götur, stígar og gangstéttir	207
36. Bílastæði og innkeyrslur	207
37. Sameiginleg bílageymsla	208
38. Hjólastæði	208



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	208
40. Vindafar	208



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Eins til tveggja hæða einbýlishús og raðhús á einni og hálfri til tveimur hæðum. Aukaíbúðir heimilaðar. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 5. Lýðheilsa

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



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 11	127 m <sup>2</sup>	N	H4,9	186 m <sup>2</sup>	-59 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 13	127 m <sup>2</sup>	N	H4,9	186 m <sup>2</sup>	-59 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 13	49 m <sup>2</sup>	N	H4,9	66 m <sup>2</sup>	-17 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 15	127 m <sup>2</sup>	N	H4	166 m <sup>2</sup>	-39 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 17	127 m <sup>2</sup>	N	H4	166 m <sup>2</sup>	-39 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 19	127 m <sup>2</sup>	N	H4	180 m <sup>2</sup>	-53 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 19	69 m <sup>2</sup>	N	H4	84 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 24	154 m <sup>2</sup>	O	H4	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 26	154 m <sup>2</sup>	O	H4	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 28	154 m <sup>2</sup>	O	H4	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 30	154 m <sup>2</sup>	O	H4	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 32	154 m <sup>2</sup>	O	H4	165 m <sup>2</sup>	-11 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 34	154 m <sup>2</sup>	O	H4	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 36	154 m <sup>2</sup>	O	H4	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 38	154 m <sup>2</sup>	O	H4	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Birtingakvísl 40	154 m <sup>2</sup>	O	H4	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 42	154 m <sup>2</sup>	O	H4	163 m <sup>2</sup>	-9 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 44	127 m <sup>2</sup>	N	H4	141 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 46	127 m <sup>2</sup>	N	H4	141 m <sup>2</sup>	-14 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 46	49 m <sup>2</sup>	N	H4	56 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 48	127 m <sup>2</sup>	N	H4	185 m <sup>2</sup>	-58 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 50	127 m <sup>2</sup>	N	H4	161 m <sup>2</sup>	-34 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 50	49 m <sup>2</sup>	N	H4	55 m <sup>2</sup>	-6 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 52	127 m <sup>2</sup>	N	H4	188 m <sup>2</sup>	-61 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 54	127 m <sup>2</sup>	N	H4	188 m <sup>2</sup>	-61 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 54	49 m <sup>2</sup>	N	H4	56 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 56	127 m <sup>2</sup>	N	H4	187 m <sup>2</sup>	-60 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 58	127 m <sup>2</sup>	N	H4	187 m <sup>2</sup>	-60 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 60	127 m <sup>2</sup>	N	H4	188 m <sup>2</sup>	-61 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 60	69 m <sup>2</sup>	N	H4	82 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 62	127 m <sup>2</sup>	N	H27,4	184 m <sup>2</sup>	-57 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 64	127 m <sup>2</sup>	N	H27,4	184 m <sup>2</sup>	-57 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 64	49 m <sup>2</sup>	N	H4	56 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 66	127 m <sup>2</sup>	N	H27,4	184 m <sup>2</sup>	-57 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 68	127 m <sup>2</sup>	N	H27,4	184 m <sup>2</sup>	-57 m <sup>2</sup>
Birtingakvísl 68	49 m <sup>2</sup>	N	H4	56 m <sup>2</sup>	-7 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 1	235 m <sup>2</sup>	M	H4	300 m <sup>2</sup>	-65 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 2	242 m <sup>2</sup>	B	H4	421 m <sup>2</sup>	-179 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bleikjukvísl 3	235 m <sup>2</sup>	M	H4	316 m <sup>2</sup>	-81 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 4	242 m <sup>2</sup>	B	H4	392 m <sup>2</sup>	-150 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 5	235 m <sup>2</sup>	M	H4	391 m <sup>2</sup>	-156 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 6	242 m <sup>2</sup>	B	H4	353 m <sup>2</sup>	-111 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 7	235 m <sup>2</sup>	M	H4	277 m <sup>2</sup>	-42 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 8	242 m <sup>2</sup>	B	H4	326 m <sup>2</sup>	-84 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 9	235 m <sup>2</sup>	M	H4	335 m <sup>2</sup>	-100 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 11	235 m <sup>2</sup>	M	H4	398 m <sup>2</sup>	-163 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 12	235 m <sup>2</sup>	M	H4	202 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 13	235 m <sup>2</sup>	M	H4	358 m <sup>2</sup>	-123 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 14	235 m <sup>2</sup>	M	H4	279 m <sup>2</sup>	-44 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 15	235 m <sup>2</sup>	M	H4	380 m <sup>2</sup>	-145 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 16	235 m <sup>2</sup>	M	H4	228 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 17	235 m <sup>2</sup>	M	H11,4	324 m <sup>2</sup>	-89 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 18	235 m <sup>2</sup>	M	H4	236 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 20	242 m <sup>2</sup>	B	H4	318 m <sup>2</sup>	-76 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 22	242 m <sup>2</sup>	B	H4	273 m <sup>2</sup>	-31 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 24	242 m <sup>2</sup>	B	H4	413 m <sup>2</sup>	-171 m <sup>2</sup>
Bleikjukvísl 26	242 m <sup>2</sup>	B	H4	393 m <sup>2</sup>	-151 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 1	242 m <sup>2</sup>	A	H4	224 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 2	242 m <sup>2</sup>	A	H4	309 m <sup>2</sup>	-67 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 3	242 m <sup>2</sup>	A	H4	240 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 4	242 m <sup>2</sup>	A	H4	209 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Bröndukvísl 5	242 m <sup>2</sup>	A	H4	231 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 6	242 m <sup>2</sup>	A	H4	262 m <sup>2</sup>	-20 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 7	242 m <sup>2</sup>	A	H4	236 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 8	242 m <sup>2</sup>	A	H4	239 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 9	231 m <sup>2</sup>	L	H4	286 m <sup>2</sup>	-55 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 10	242 m <sup>2</sup>	A	H4	255 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 11	231 m <sup>2</sup>	L	H4	234 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 12	242 m <sup>2</sup>	A	H4	245 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 13	231 m <sup>2</sup>	L	H4	186 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 14	242 m <sup>2</sup>	A	H4	388 m <sup>2</sup>	-146 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 15	231 m <sup>2</sup>	L	H4	246 m <sup>2</sup>	-15 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 16	242 m <sup>2</sup>	A	H4	243 m <sup>2</sup>	-1 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 17	231 m <sup>2</sup>	L	H4	209 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 18	242 m <sup>2</sup>	A	H4,50	231 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 19	231 m <sup>2</sup>	L	H4	220 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 20	242 m <sup>2</sup>	A	H4	214 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 21	231 m <sup>2</sup>	L	H4	257 m <sup>2</sup>	-26 m <sup>2</sup>
Bröndukvísl 22	242 m <sup>2</sup>	A	H4	314 m <sup>2</sup>	-72 m <sup>2</sup>



**Bröndukvísl 1 · 2 · 3 · 4 · 5 · 6 · 7 · 8 · 10 · 12 · 14 · 16 · 18**

**Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit C.**  
– Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,1 × 15 m)	76,5 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur B (15 × 5,1 m)	76,5 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur C, bílskúr (7 × 7,8 m)	54,6 m <sup>2</sup>
Tengigangur E, milli aðalhúss og bílskúrs C (5,4 × 3 m)	16,2 m <sup>2</sup>
Gróðurhús/útskot utan byggingarreitar	18 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	241,8 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

### ÞAKGERÐ

- Mænisþak með þakhalla á aðalhúsi 15–20 gráður, sami þakhalli á garðhúsi/bílskúr.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs, hluta C hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar, hluta E skal vera lágrest.

### ANNAD

- Vinkilhús á einni hæð.
- Þegar lóð er neðan við götu er gert ráð fyrir að garðhúsið (C) sé að hluta til notað undir bílskúr.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

## B

### Bleikjukvísl 2 · 4 · 6 · 8 · 20 · 22 · 24 · 26

#### Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit C.

- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,4 × 15 m)	81 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur B (15 × 4,8 m)	72 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur C, bílskúr (7 × 7,8 m)	54,6 m <sup>2</sup>
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m <sup>2</sup>
Gróðurhús/útskot utan byggingarreitar	18 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	241,8 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa

### ÞAKGERÐ

- Stölluð mænisþök með þakhalla 15–20 gráður á aðalhúsi, sami þakhalli skal vera á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs hluta C hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar hluta E skal vera lágrest.

### ANNAD

- Vinkilhús á einni hæð.
- Þegar lóð er neðan við götu er gert ráð fyrir að garðhúsið, hluti C skuli að hluta til vera notað undir bílskúr.

- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.



### Bröndukvísl 9 · 11 · 13 · 15 · 17 · 19

#### Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit B.

- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A (5,1 × 15 m)	76,5 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur B, bílskúr (16 × 5,1 m)	81,6 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur C, garðhús (5,4 × 7 m)	37,8 m <sup>2</sup>
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m <sup>2</sup>
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	230,1 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mælibleði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### ÞAKGERÐ

- Mænisþak, þakhalli aðalhúss skal vera 15–20 gráður, sami þakhalli skal vera á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

#### ANNAÐ

- Vinkilhús.
- Þegar lóð er ofan götu er bílskúr hluti af aðalhúsi.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.



### Bleikjukvísl 1 · 3 · 5 · 7 · 9 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 17 · 18

#### Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit B.

- Húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi

Byggingarreitur A (5,4 × 15 m)	81 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur B, bílskúr (16 × 4,8 m)	76,8 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur C, garðhús (5,4 × 7,8 m)	42,1 m <sup>2</sup>
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4 × 3 m)	16,2 m <sup>2</sup>
Garðhús/útskot utan byggingarreitar	18 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	234,1 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mælibleði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

#### ÞAKGERÐ

- Stallað mænisþak.
- Þakhalli aðalhúss 15–20 gráður, sami þakhalli á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs (C) hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

#### ANNAÐ

- Vinkilhús.
- Þegar lóð er ofan götu er bílskúr hluti af aðalhúsi (byggingarreitur B).
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.





**Birtingakvísl 11 · 13 · 15 · 17 · 19 · 44 · 46 · 48 · 50 · 52  
· 54 · 56 · 58 · 60 · 62 · 64 · 66 · 68**

**Raðhús á tveimur hæðum með útbyggingum**

– Húsagerð B-2 skv. eldra deiliskipulagi.

Byggingarreitur A, grunnflötur húss (9,0 × 4,8 m)	43,2 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur A, efri hæð	43,2 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur B til suðurs (9 × 3,6 m)	32,4 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur C til norðurs (2,4 × 3 m)	7,2 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn byggingarreitar samtals	126 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur bílgeymslu, tveir sambyggðir (7,2 × 6,5 m)	48,8 m <sup>2</sup>
Byggingarreitur bílgeymslu, þrjár sambyggðir (10,6 × 6,5 m)	68,9 m <sup>2</sup>

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

– Mesta vegg hæð aðalbyggingar er 5,4 metrar og bílskúrs 2,8 metrar.

**ÞAKGERÐ**

– Einnhalla þak með þakhalla á bilinu 15–20 gráður.

– Lágrest þak á bílskúrum.

**ANNAD**

– Tveggja hæða aðalbygging að norðanverðu og einnar hæðar bygging sem stallast milli fyrstu og annarrar hæðar að sunnaverðu.

– Lítil einnar hæðar útbygging er norðan úr aðalbyggingunni.

– Bílgeymslur eru samliggjandi ýmist tvær (7,2 × 6,5 m) eða þrjár (10,6 × 6,5 m) saman.

– Skilmálinn gildir fyrir 4 syðstu raðhúsalóðirnar.

– Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.



**Birtingakvísl 24 · 26 · 28 · 30 · 32 · 34 · 36 · 38 · 40  
· 42**

**Raðhús á tveimur hæðum.**

– Húsgerð B-2 samkvæmt eldra deiliskipulagi.

Grunnflötur húss (8,4 × 7,8 m)	65,5 m <sup>2</sup>
Efri hæð	65,5 m <sup>2</sup>
Bílgeymsla sambyggð (6,3 × 3,6 m)	22,9 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn byggingarreitar samtals	154 m <sup>2</sup>

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

– Tveggja hæða.

– Mesta vegg hæð aðalbyggingar er 5,4 metrar og bílgeymslu 2,8 metrar.

**ÞAKGERÐ**

– Mæniþak með 15–20 gráðu þakhalla.

– Þak bílgeymslu er lágrest.

**ANNAD**

– Bílgeymsla er samtengd aðalbyggingu.

– Skilmálinn gildir fyrir tvær nyrstu raðhúsalóðirnar.

## HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.8

<b>H11</b>	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 17	21. mar 1989
<b>H27</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl 62-68	2. júl 1996
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
<b>H50</b>	Ártúnsholt, Bröndukvísl 18	4. jún 2010
<b>H9</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11–13	3. maí 1988

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og 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.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan er birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum 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

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærrí en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.



## PARHÚS OG RAÐHÚS

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús
- Parhús og raðhús

## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

- SL Stærð lóðar í m<sup>2</sup>
- BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m<sup>2</sup>
- NE Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
- VA Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m<sup>2</sup>
- VB Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m<sup>2</sup>
- NN Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
- BN Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m<sup>2</sup>
- T Takmarkaður byggingareitur
- A Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Birtingakvísl 11 .13	521	303	0.58	40	6	0.66	349
T Birtingakvísl 15 .17 .19 .62 .64 .66 .68	1824	1056	0.57	140	21	0.66	1217
T Birtingakvísl 24 .26 .28 .30 .32	1214	770	0.63	100	15	0.72	885
T Birtingakvísl 34 .36 .38 .40 .42	1171	770	0.65	100	15	0.75	885
T Birtingakvísl 44 .46 .48 .50	951	606	0.63	80	12	0.73	698
T Birtingakvísl 52 .54 .56 .58 .60	1184	753	0.63	100	15	0.73	868
T Bleikjukvísl 1	657	235	0.35	40	6	0.42	281
T Bleikjukvísl 11	646	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bleikjukvísl 12	676	235	0.34	40	6	0.41	281

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Bleikjukvísl 13	660	235	0.35	40	6	0.42	281
T Bleikjukvísl 14	734	235	0.32	40	6	0.38	281
T Bleikjukvísl 15	661	235	0.35	40	6	0.42	281
T Bleikjukvísl 16	726	235	0.32	40	6	0.38	281
T Bleikjukvísl 17	775	235	0.30	40	6	0.36	281
T Bleikjukvísl 18	726	235	0.32	40	6	0.38	281
T Bleikjukvísl 2	672	242	0.36	40	6	0.42	288
T Bleikjukvísl 20	725	242	0.33	40	6	0.39	288
T Bleikjukvísl 22	736	242	0.32	40	6	0.39	288
T Bleikjukvísl 24	739	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bleikjukvísl 26	764	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bleikjukvísl 3	673	235	0.34	40	6	0.41	281
T Bleikjukvísl 4	673	242	0.35	40	6	0.42	288
T Bleikjukvísl 5	652	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bleikjukvísl 6	704	242	0.34	40	6	0.40	288
T Bleikjukvísl 7	646	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bleikjukvísl 8	777	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bleikjukvísl 9	646	235	0.36	40	6	0.43	281
T Bröndukvísl 1	753	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 10	754	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 11	664	231	0.34	40	6	0.41	277
T Bröndukvísl 12	776	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bröndukvísl 13	646	231	0.35	40	6	0.42	277

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Bröndukvísl 14	957	242	0.25	40	6	0.30	288
T Bröndukvísl 15	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 16	883	242	0.27	40	6	0.32	288
T Bröndukvísl 17	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 18	757	242	0.31	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 19	646	231	0.35	40	6	0.42	277
T Bröndukvísl 2	739	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 20	757	242	0.31	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 21	702	231	0.32	40	6	0.39	277
T Bröndukvísl 22	726	242	0.33	40	6	0.39	288
T Bröndukvísl 3	777	242	0.31	40	6	0.37	288
T Bröndukvísl 4	757	242	0.31	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 5	744	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 6	741	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 7	694	242	0.34	40	6	0.41	288
T Bröndukvísl 8	741	242	0.32	40	6	0.38	288
T Bröndukvísl 9	780	231	0.29	40	6	0.35	277

## 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- 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

- 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.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

#### Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús

### 11. Svalir og svalalokanir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

### 12. Þakgerð og frágangur þaks

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

- Í leiðbeiningum hverfisSKIPulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

### 14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

- Fjölgun íbúða

### 15. Niðurrif

- 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 skipulagsyfyröldum. Leyfi

fyrir niðurrífi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## 16. Tæknibúnaður

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

### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.





## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

- 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 lítil háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisit

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

### 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisáðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistaruskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

### 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

### 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
  - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Birtingakvísl 24	0	5	5	Birtingakvísl 62	0	10	10
Birtingakvísl 34	0	5	5	Birtingakvísl 44	0	4	4
Birtingakvísl 11	0	2	2	Birtingakvísl 52	0	5	5

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Bleikjukvísl 2	0	2	2	Bleikjukvísl 5	0	2	2
Bleikjukvísl 4	0	2	2	Bleikjukvísl 7	0	2	2
Bleikjukvísl 6	0	2	2	Bleikjukvísl 9	0	2	2
Bleikjukvísl 8	0	2	2	Bleikjukvísl 11	0	2	2
Bleikjukvísl 1	0	2	2	Bleikjukvísl 13	0	2	2
Bleikjukvísl 3	0	2	2	Bleikjukvísl 15	0	2	2
Bröndukvísl 12	0	2	2	Bleikjukvísl 17	0	2	2
Bröndukvísl 14	0	2	2	Bröndukvísl 1	0	2	2
Bröndukvísl 16	0	2	2	Bröndukvísl 3	0	2	2
Bröndukvísl 2	0	2	2	Bröndukvísl 5	0	2	2
Bröndukvísl 4	0	2	2	Bröndukvísl 7	0	2	2
Bröndukvísl 6	0	2	2	Bröndukvísl 9	0	2	2
Bröndukvísl 8	0	2	2	Bröndukvísl 11	0	2	2
Bröndukvísl 10	0	2	2	Bröndukvísl 13	0	2	2
Bleikjukvísl 12	0	2	2	Bröndukvísl 15	0	2	2
Bleikjukvísl 14	0	2	2	Bröndukvísl 17	0	2	2
Bleikjukvísl 16	0	2	2	Bröndukvísl 19	0	2	2
Bleikjukvísl 18	0	2	2	Bröndukvísl 21	0	2	2
Bleikjukvísl 20	0	2	2	Bröndukvísl 18	0	2	2
Bleikjukvísl 22	0	2	2	Bröndukvísl 20	0	2	2
Bleikjukvísl 24	0	2	2	Bröndukvísl 22	0	2	2
Bleikjukvísl 26	0	2	2				

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

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

#### YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

##### **Bleikjukvísl 10**

- Engin bílastæði eru innan lóðar en gert er ráð fyrir að starfsmenn leggi bílum sínum í 12 bílastæði í Bleikjukvísl.

##### **Sjá leiðbeiningar**

- [Fjölgun íbúða](#)

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.





# 7.1.9

## Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7

---

### Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.9, Hyljir, er samkvæmt skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 miðsvæði en þar er heimilt að gera ráð fyrir iðnaði, verslun og þjónustu. Fyrst og fremst er reiknað með rýmisfrekum verslunum og skrifstofum en að öllu jöfnu ekki íbúðarhúsnæði eða hótélum. Af þeim sökum er að hámarki gert ráð fyrir 49 íbúðum á efri hæðum á svæðinu.

Skilmálaeiningin stendur austast í Ártúnsholti og afmarkast af Vesturlandsvegi að norðan, Höfðabakka að austan og Streng og Straum að sunnan og vestan. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Straumi. Byggðin skiptist í tvo hluta sem eru tengdir götunum Nethyl og Stangarhyl. Aðkoma gangandi inn á svæðið er eftir göngustíg meðfram umræddum götum. Stærstur hluti svæðisins milli Nethyls og Stangarhyls er malbikuð bílastæði en í útjaðri skilmálaeiningarinnar eru grænar ræmur meðfram aðliggjandi umferðaræðum. Byggðin einkennist af tveggja hæða byggingum sem ýmist standa sjálfstætt á lóð eða eru samtengdar. Nokkrar byggingar, einkum næst Vesturlandsvegi, eru með kjöllurum. Nokkurs hávaða og loftmengunar gætir í byggðinni næst Vesturlandsvegi og við Höfðabakka. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda og níunda áratug síðustu aldar. Allnokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi svæðisins sem hafa aðallega varðað aukna nýtingu á einstökum lóðum.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Heimilað er að hækka hús í 3–4 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi

byggingar, sjá hverfisskipulagsupprátt.

- Heimild er gefin til að byggja við og ofan á byggingar til móts við Höfðabakka og Vesturlandsveg.
- Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að vera með íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.9



**Skilmálaeining-7.1.9**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.9. 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.

**Skilmálaeining 7.1.9**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	216
2. Húsagerðir	216
3. Verslun og þjónusta	217
4. Fjölgun íbúða	217
5. Lýðheilsa	217



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	218
8. Nýbyggingar	223
9. Aðrar byggingar á lóð	223
10. Byggingarreitir og gjöld	223
11. Svalir og svalalokanir	224
12. Þakgerð og frágangur þaks	224
13. Útlitsbreytingar og viðhald	224
14. Kjallari	225
15. Niðurrif	225
16. Tæknibúnaður	225
17. Ósamþykktar framkvæmdir	225



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	226
19. Útfærsla lóða	226
20. Almenningsrými	227
21. Borgarbúskapur	227
22. Ljósvist	228
23. Hljóðvist	228
24. Loftgæði	228
25. Kvaðir	228



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	229
27. Rafhleðslustæði	229
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	229



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	230
30. Verndarákvæði	230
31. Fornleifar	230
32. Náttúrusérkenni	230



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	231
34. Samgöngustefna	231
35. Götur, stígar og gangstéttir	231
36. Bílastæði og innkeyrslur	231
37. Sameiginleg bílageymsla	231
38. Hjólastæði	232



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	232
40. Vindafar	232



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi. Gististarfsemi í flokkum II–V er heimiluð á efri hæðum. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Veitingastaðir í flokkum I–III eru heimilaðir.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.
- Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar
- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Stakstæð og sambyggð hús, 3–4 hæðir, fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á 1. hæð/jarðhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Hámarksfjöldi íbúða er 49.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 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

- Hverfiskjarnar

### 4. Fjölgun íbúða

- Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
- 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 skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m<sup>2</sup> eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
- Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni eru 49.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar

## 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 öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



MANNVIRKI

## 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Hverfiskjarnar](#)



## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfurfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlísta á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Nethylur 1	1163 m <sup>2</sup>	E	H4,41	508 m <sup>2</sup>	655 m <sup>2</sup>
Nethylur 2	3963 m <sup>2</sup>	E	H4	3932 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
Nethylur 3 · 3A	1627 m <sup>2</sup>	E	H4	1002 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>
Nethylur 2A	14 m <sup>2</sup>	E	H4	16 m <sup>2</sup>	-2 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 1 · 1A	1627 m <sup>2</sup>	E	H21,4	1400 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 2	786 m <sup>2</sup>	E	H32,4	678 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 3 · 3A	803 m <sup>2</sup>	E	H22,4	1431 m <sup>2</sup>	-628 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 4	770 m <sup>2</sup>	E	H29,4	1097 m <sup>2</sup>	-327 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 5	615 m <sup>2</sup>	E	H4	697 m <sup>2</sup>	-82 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 6	855 m <sup>2</sup>	E	H4	660 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 7	935 m <sup>2</sup>	E	H30,4	1765 m <sup>2</sup>	-830 m <sup>2</sup>

## E

### Nethylur og Stangarhylur

#### Atvinnustarfsemi, verslun og þjónusta.

Nethylur 1	1.163 m <sup>2</sup>
Nethylur 2	3.962 m <sup>2</sup>
Nethylur 2a	14 m <sup>2</sup>
Nethylur 3,3a	1.626 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 1,1a	888 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 2	786 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 3,3a	803 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 4	770 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 5	615 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 6	854 m <sup>2</sup>
Stangarhylur 7	934 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 7,6 metrar, nema austurhluti Nethyls 3 þar sem mesta leyfilega hæð er 9 metrar.
- Langveggir húsa með hámarkshæð 5,4 metrar, nema austurhluti Nethyls 3 þar sem mesta leyfilega hæð er 7 metrar.

#### ÞAKGERÐ

- Þakhalli á meginbyggingum á bilinu 14–20 gráður.
- Þak milli bygginga verður lágreist, flatt eða einhalla.

### ANNAD

- Skilmálaeining samanstendur af tveggja hæða byggingum fyrir atvinnustarfssemi, verslun og þjónustu.
- Á svæðinu er gert ráð fyrir 10 atvinnulóðum af mismunandi stærð og lögun og einni lóð fyrir dreifistöð (Stangarhylur 2A).
- Í deiliskipulagi er byggingarmagn skilgreint fyrir lóðir í heild en ekki stakar eignir.
- Hönnun á hverri lóð utan dreifistöðvar skal skipta niður í einingar.
- Langveggir skulu vera samsíða Vesturlandsvegi.

### HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.9

<b>H21</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 1A	20. apr 1993
<b>H22</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 3 og 3A	24. maí 1994
<b>H29</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 4	13. ágú 1996
<b>H30</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 7	11. feb 1997
<b>H32</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982
<b>H41</b>	Ártúnsholt, Nethylur 1	9. nóv 2005



## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og 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.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Ítöflunniðaftanerubirtarupplýsingarumhámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum 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.

### NETHYLUR 1–3 OG STANGARHYLUR 1–7

- Heimilt er að endurnýja, byggja viðbyggingar, ofanábyggingar og nýbyggingar innan skilmálaeiningarinnar.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götummynd.

- Heimilt er að vera með íbúðarhúsnæði á efri hæðum og verslun og þjónustu á jarðhæðum og efri hæðum sem fellur vel að íbúðabyggð í hverfiskjarna með hverfisverslun og þjónustu. Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt er að auka nýtingarhlutfall A-rýma innan hvernar lóðar í 0,6 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir þriggja hæða byggingu og í 0,8 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir fjögurra hæða byggingu. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma, sbr. það sem áður segir, er heimild gefin fyrir B-rýmum sem mega vera allt að 15 % af viðbótarbyggingarmagni A-rýma á hverri lóð.

#### Nethylur 1

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús og byggja nýbyggingar á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

#### Nethylur 2

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

#### Nethylur 3

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús og byggja nýbyggingar á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

#### Stangarhylur 1

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

### **Stangarhylur 2**

-Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

### **Stangarhylur 3**

-Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

### **Stangarhylur 4**

-Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

### **Stangarhylur 5**

-Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

### **Stangarhylur 6**

-Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

### **Stangarhylur 7**

-Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

### **Verslun og þjónusta**

-Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum. Hún má einnig vera á efri hæðum.  
-Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsskými.

### **Íbúðir á efri hæðum**

-Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum, sjá skilmála um fjölgun íbúða.

### **Hæðir húsa og hæðafjöldi**

-Heimilt að hækka hús upp í 3–4 hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrátt fyrir skilmálaeiningu 7.1.9.  
-Almennt er gert ráð fyrir þremur hæðum næst núverandi íbúðabyggð en allt að fjórum hæðum fjær núverandi íbúðabyggð.  
-Í þriggja hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 8,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 10,6 metrar. Í fjögurra hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 11,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 12,8 metrar. Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

### **Svalir og skyggni**

-Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

### Pak og þakfrágangur

-Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

### Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

-Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

### Uppbrot og efnisval

-Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

### Annað

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

-Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.

-Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

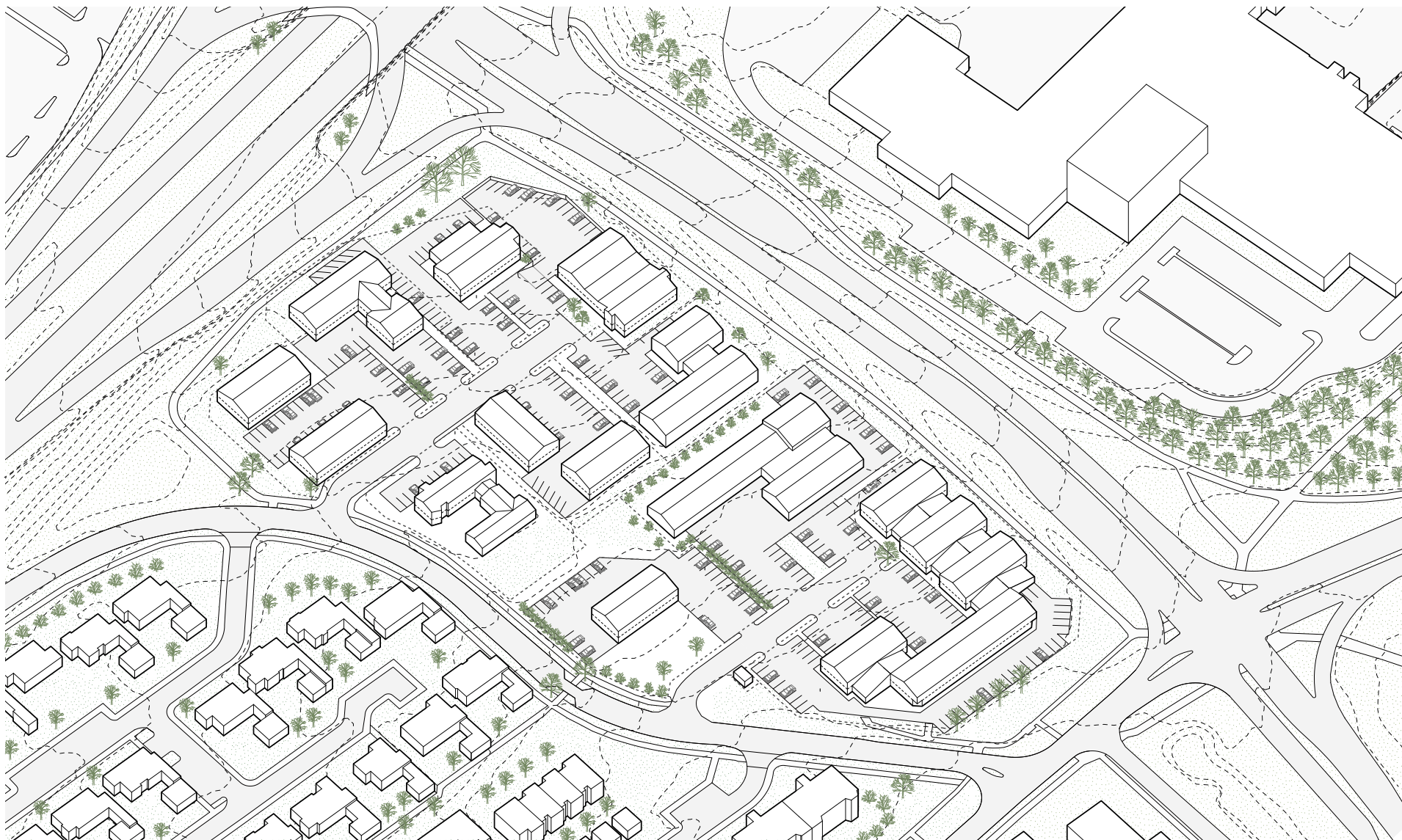
### Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar
- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnsslausnir
- Útfærsla lóða

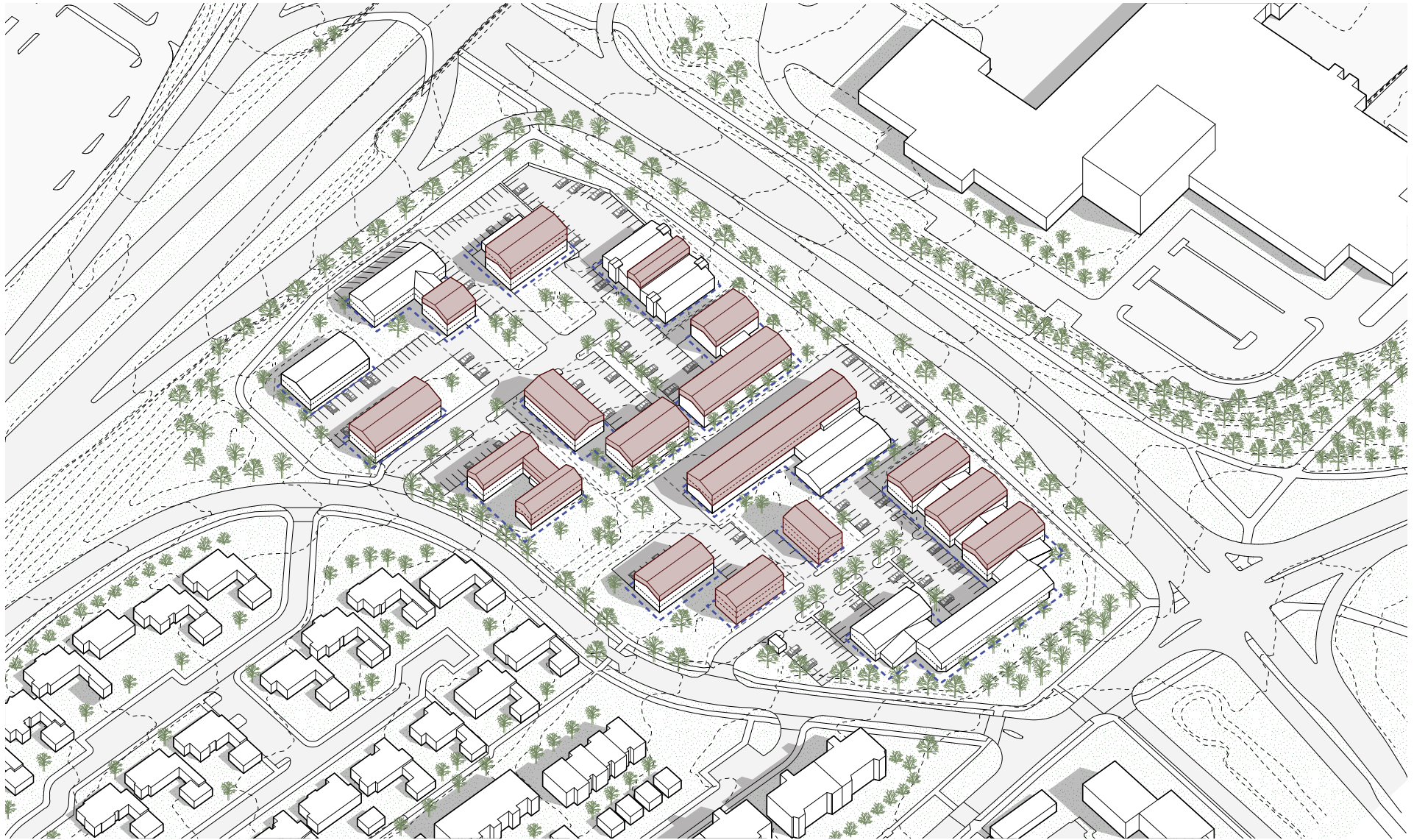
### VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Nethylur 1				250	38		
A Nethylur 1 - nýbygging				448	68		
Nethylur 1	2327	1163	0.49	698	105	0.84	1966
A Nethylur 2	6096	3963	0.65	914	138	0.82	5015
A Nethylur 3-3A				833	125		
A Nethylur 3 - nýbygging				500	75		
Nethylur 3 ·3A	3698	1627	0.43	1333	200	0.85	3160
A Stangarhylur 1				220	33		
A Stangarhylur 1A				223	34		
Stangarhylur 1 ·1A	2220	1627	0.73	443	67	0.96	2137
A Stangarhylur 2	1965	786	0.4	393	59	0.63	1238
A Stangarhylur 3 ·3A	2007	803	0.40	780	117	0.84	1700



Net- og Stangarhylur  
Núverandi ástand.



Net- og Stangarhylur

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar þróun byggðar.





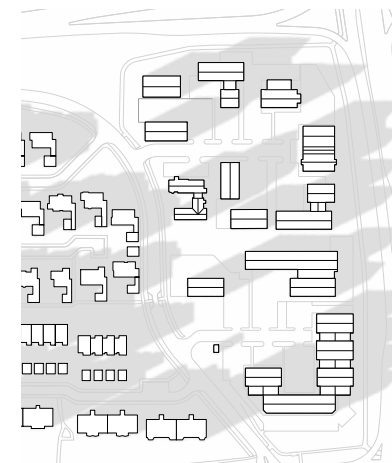
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



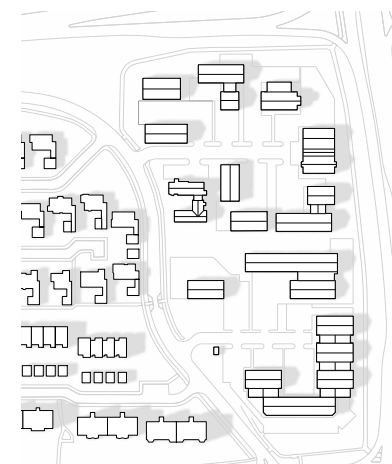
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



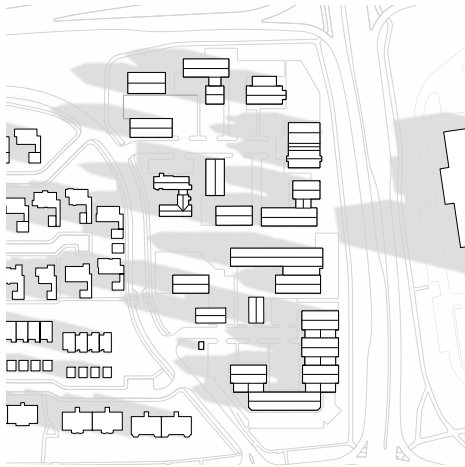
21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Net- og Stangarhylur

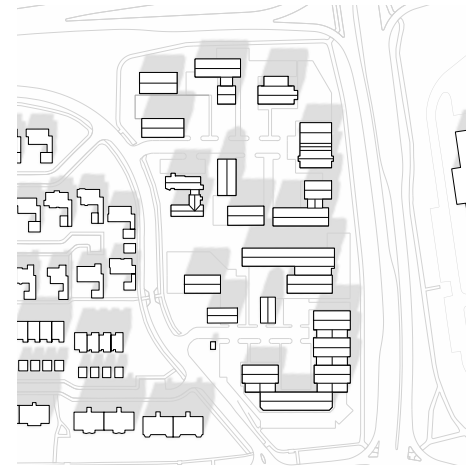
Skuggavarp núverandi ástands.



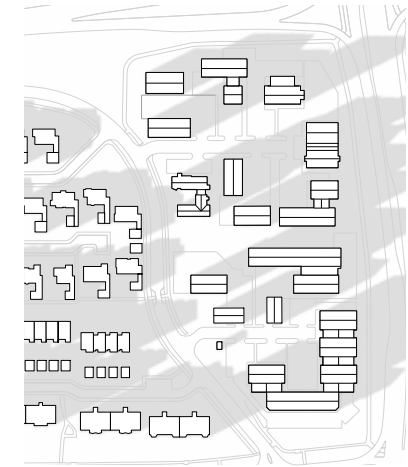
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept. - kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept. - kl 18:00



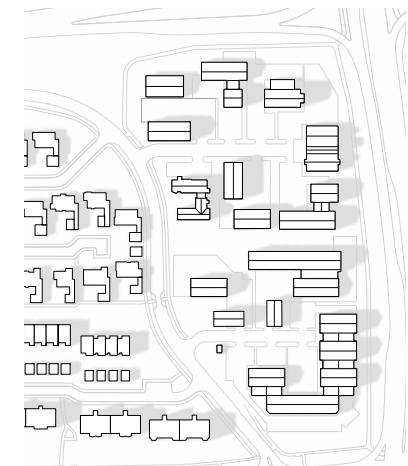
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



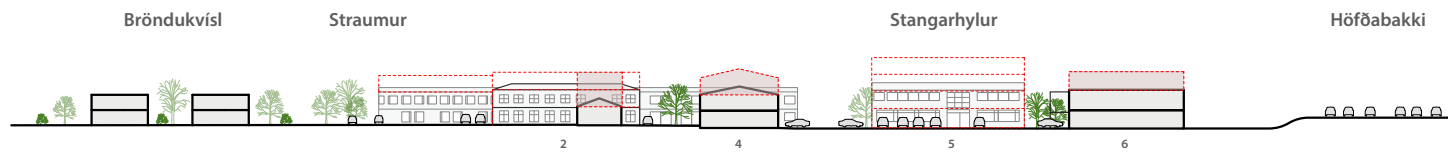
21. júní - kl 18:00

#### Net- og Stangarhylur

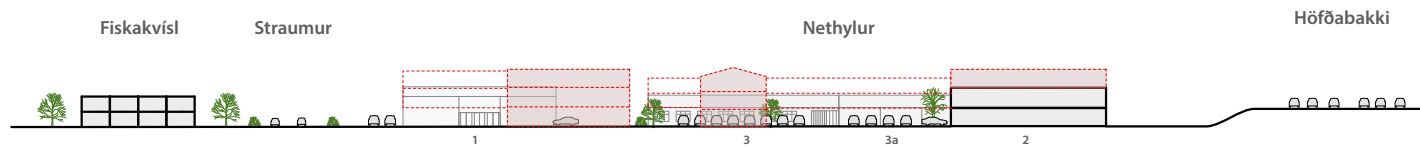
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



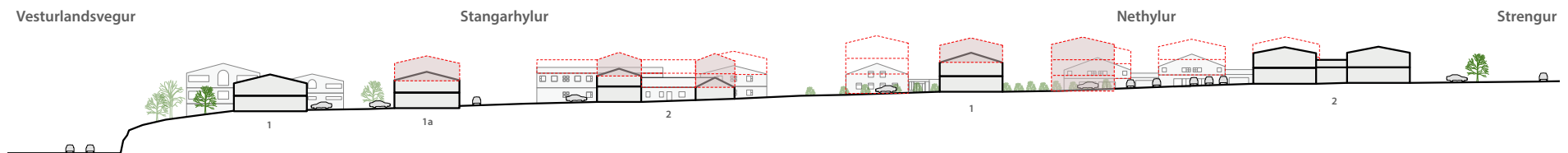
Sneiðing B-B



Sneiðing D-D



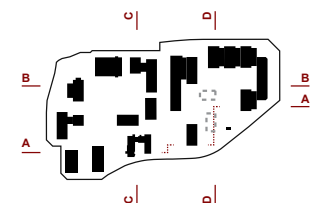
Sneiðing C-C



Sneiðing A-A

Net- og Stangarhylur

Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Stangarhylur 4	1925	770	0.4	769	116	0.85	1655
A Stangarhylur 5	1538	615	0.39	582	88	0.83	1285
A Stangarhylur 6	2137	855	0.40	855	129	0.86	1839
A Stangarhylur 7	2337	935	0.40	935	141	0.86	2011

## 8. Nýbyggingar

### NETHYLUR 1

- Á hverfisskipulagsupprætti er merktur byggingarreitur fyrir nýbyggingu á allt að 3 hæðum á lóðinni. Nýbygging þarf að rúmast innan viðbótarbyggingarheimilda sem gefnar eru upp fyrir lóðina í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

### NETHYLUR 3

- Á hverfisskipulagsupprætti er merktur byggingarreitur fyrir nýbyggingu á allt að 4 hæðum á lóðinni. Nýbygging þarf að rúmast innan viðbótarbyggingarheimilda sem gefnar eru upp fyrir lóðina í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- 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 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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

#### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- 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

- 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.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

### Sjá leiðbeiningar

- **Hverfiskjarnar**

## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.
- Sýna skal og sækja um fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um kæðu eða sambyggð hús er að ræða.

### Sjá leiðbeiningar

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

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakfni og tæknilegur frágangur þaks er frjál. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalíð um tæknibúnað.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar

- **Þakbreytingar**

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

### 14. Kjallari

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 15. Niðurrif

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

### 16. Tæknibúnaður

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllumur, 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða

### 19. Útfærsla lóða

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

#### VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatamáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatamáli lóðar.
- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.
- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Útfærsla lóða](#)

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

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

### LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Almenningsrými](#)

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgarbúskapur](#)



## 22. Ljósivist

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósivist

## 23. Hljóðvist

- 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.
- 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.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
  - Lagnaleiðir veitna
  - Aðgengi um lóð
  - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsupprátt.



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluafna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar ílát. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Heimild er fyrir allt að 20 m<sup>2</sup> dreifistöð á lóðinni Stangarhylur 2A sem er 35 m<sup>2</sup> að flatarmáli.



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

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

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

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

### 34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

- Borgargötur
- Almenningsrými

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stangarhylur 1	0	28	28	Stangarhylur 4	0	23	23
Stangarhylur 3	0	30	30	Stangarhylur 6	0	18	18
Stangarhylur 5	0	14	14	Nethylur 1	0	39	39
Stangarhylur 7	0	38	38	Nethylur 3	0	40	40
Stangarhylur 2	0	11	11	Nethylur 2	0	77	77

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Við íbúðarhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan lóða nema sýnt sé fram á að það sé nauðsynlegt til að uppfylla framangreind ákvæði um bílastæðafjölda.

#### Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar
- Fjölgun íbúða

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólasteræði

- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólasteræða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólasteræðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.10

## Straumur – Þjónusta og opin svæði

---

### Um skilmálaeiningu

Skilmálaeiningin liggur nyrst í Ártúnsholti og afmarkar hverfið frá Vesturlandsvegi. Í skilmálaeiningunni eru bensínstöð við Vesturlandsveg og Straum og götutengingin Breiðhöfði sem liggur í undirgöngum frá Straumi undir Vesturlandsveg. Einnig er í skilmálaeiningunni opið svæði meðfram Straumi þar sem mikilvægir göngustígar tengjast við skiptistöð Strætó. Á bensínstöðinni eru verslun, skyndibitastaðir og þvottaplan auk annarrar þjónustu. Á opna svæðinu eru grenndargámar og bílastæði fyrir stóra flutningabíla. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi fyrir bensínstöð.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Stórbílastæði við Straum eru aflögð.
- Svæði milli Vesturlandsvegur og Straums er notað til að bæta hljóðvarnir í formi hljóðmana, hljóðveggja, gróðurs eða bygginga.
- Bæta skal aðstöðu fyrir Strætó og aðkomuleiðir að skiptistöð.
- Heimilt er að reisa létt, yfirbyggt, aflokað skýli eða annað mannvirki þar sem strætisvagnar stoppa, sem er tengt rafmagni og hita og þjónar farþegum.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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



Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.10



**Skilmálaeining-7.1.10**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.10. 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.

**Skilmálaeining 7.1.10**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	240
2. Húsagerðir	240
3. Verslun og þjónusta	240
4. Fjölgun íbúða	240
5. Lýðheilsa	240



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	241
8. Nýbyggingar	244
9. Aðrar byggingar á lóð	245
10. Byggingarreitir og gjöld	245
11. Svalir og svalalokanir	246
12. Þakgerð og frágangur þaks	246
13. Útlitsbreytingar og viðhald	246
14. Kjallari	246
15. Niðurrif	246
16. Tæknibúnaður	246
17. Ósamþykktar framkvæmdir	246



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	247
19. Útfærsla lóða	247
20. Almenningsrými	247
21. Borgarbúskapur	248
22. Ljósvist	248
23. Hljóðvist	248
24. Loftgæði	249
25. Kvaðir	249



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	249
27. Rafhleðslustæði	250
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	250



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	250
30. Verndarákvæði	250
31. Fornleifar	250
32. Náttúrusérkenni	251



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	251
34. Samgöngustefna	251
35. Götur, stígar og gangstéttir	251
36. Bílastæði og innkeyrslur	252
37. Sameiginleg bílageymsla	252
38. Hjólastæði	252



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	253
40. Vindafar	253



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

- Landnotkun er verslun, þjónusta og íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Bensínstöð, verslun og þjónusta á lóð nr. 9 við Straum.
- Opið svæði með grenndarstöð og svæði fyrir hljóðmanir og gróður.
- Skiptistöð fyrir Strætó.
- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Bensínstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.
- Gefin er heimild fyrir léttu mannvirki við Vesturlandsveg fyrir farþega strætisvagna.

### 3. Verslun og þjónusta

- Heimilt er að vera með bensínstöð, verslun og þjónustu á lóð nr. 9.
- 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 öryggisstillingu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Straumur 9	746 m <sup>2</sup>	C	H43	746 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Straumur 9

#### Bensínstöð, verslun og þjónusta

Aðalbygging (R1)	757 m <sup>2</sup>
Kjallari (R1)	128 m <sup>2</sup>
Skyggni yfir eldsneytisdælur og þjónusvæði. (R2) B- rými	634 m <sup>2</sup>
Geymsluskúr, gasgeymsla og sorpskýli, (R3)	44 m <sup>2</sup>
Þvottastöð (R4)	212,7 m <sup>2</sup>
Tæknirými (R5)	18 m <sup>2</sup>
Þjónustuskýli (R5)	42 m <sup>2</sup>
Hámarks byggingarmagn lóðar samtals	1.835,7 m <sup>2</sup>

#### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Verslunar- og þjónustubygging á einni hæð.

– Kjallari er heimilaður undir bensínstöð.

#### ÞAKGERÐ

- Leyfilegir kótar, hámarksveggja- og þakhæðir þjónustubyggingar.
- R1: Aðalbygging, gólfkóti: 41,37 og þakkóti er : 47
- R2: Skyggni yfir eldsneytisdælu, kóti á plani er breytilegur en þakkóti er: 47
- R3: Geymslúhús, gólfkóti: 40,5 og þakkóti: 43,5
- R4: Þvottastöð, gólfkóti: 40,5 og þakkóti: 44,5
- R5: Tæknirými og þjónustuskýli, þakkóti: 43,5. Veggir í þjónustuskýli eru um 1,5 metrar á hæð.
- R8: Auglýsingaskilti (verðskilti), hámarkshæð 2,1. Hámarks kótahæð skiltis 42,5.
- R9: Auglýsingaskilti (ljósaskilti), hámarkshæð 8,4. Hámarks kótahæð skiltis 48,50.

#### ANNAÐ

- R2: Byggingarreitur er 660m<sup>2</sup> fyrir skyggni yfir eldsneytisdælur og þjónustusvæði, hámarksstærð skyggnis er 634m<sup>2</sup>.
- R4: Byggingarreitur fyrir þvottastöð ásamt þjónustu bifreiða.
- R6: Byggingarreitur fyrir niðurgrafna eldsneytisgeyma og útloftunarrör.
- R7: Byggingarreitur fyrir þvottaplan, 150m<sup>2</sup>.
- Lóðin telst fullbyggð.

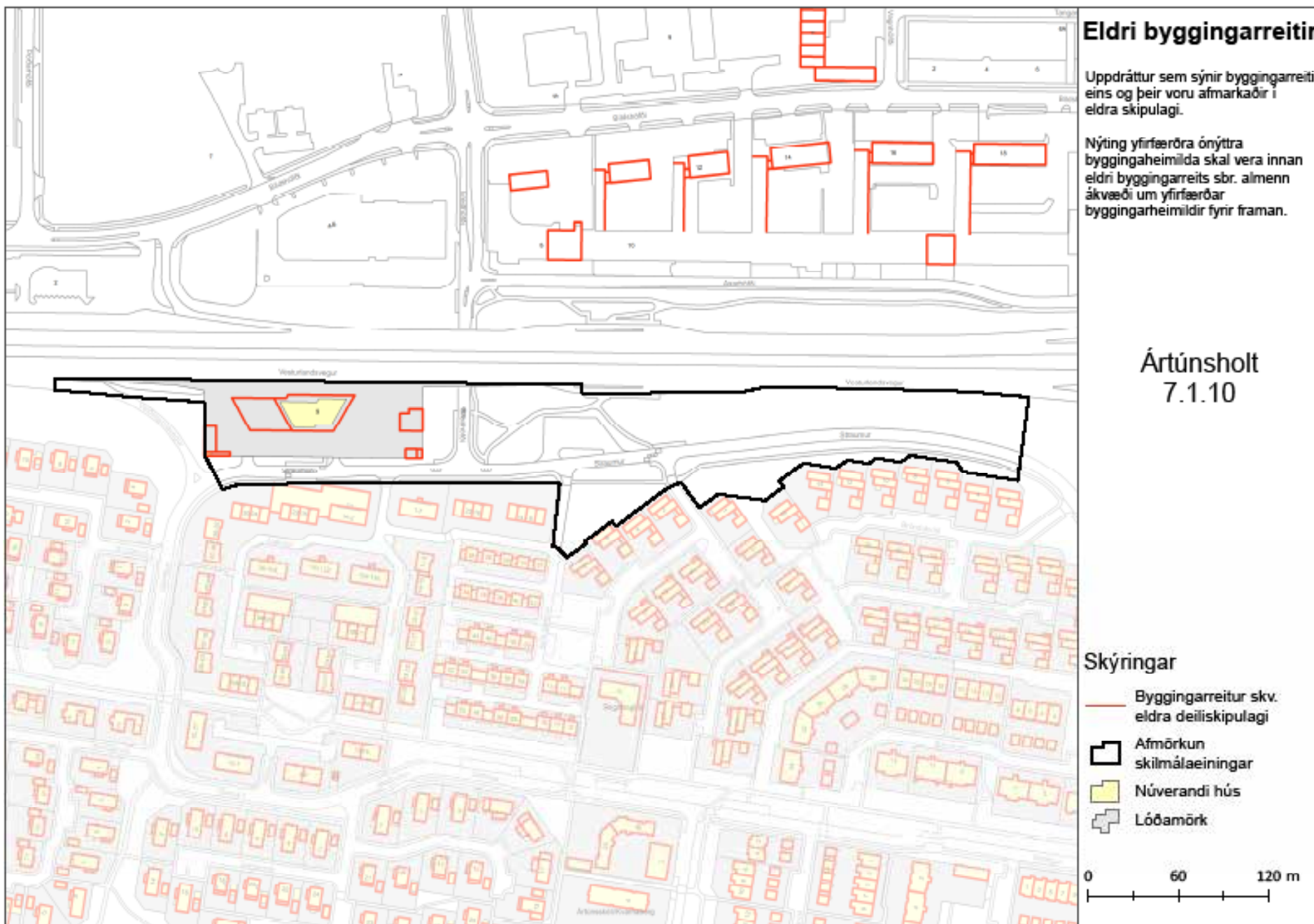
## HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.10

**H43** Ártúnsholt, Straumur 9

9. maí 2007

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og 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.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarks viðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum 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.





## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Biðstöð strætó			NaN	100	15	NaN	115

## 8. Nýbyggingar

– Heimilt er að byggja allt að 100 m<sup>2</sup> mannvirki fyrir strætófarþega, sem tengist rafmagni og hita og veitir skjól.

### Hæðir húsa og hæðafjöldi

– Einnar hæðar mannvirki. Hámarkshæð 2,7 metrar.

### Annað

– Mannvirkið skal vera úr léttum efnum og meira en helmingur útveggja skal vera gegnsær.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbylishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbylishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbylishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

### Takmarkaður byggingarreitur

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

### Aðalbyggingarreitur

– Byggingarreitur fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

– Bundin byggingarlína kemur fram á hverfisskipulagsuppdrætti 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

– 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.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

– Ekki heimilað.

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakfni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.

### Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

– Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í 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

➤ [Fjölgun íbúða](#)

## 15. Niðurrif

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

## 16. Tæknibúnaður

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllumur, 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- 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

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

### 19. Útfærsla lóða

- 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 lítil háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur 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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

### LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvisit

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

### 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarpungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisáðgerðum, s.s. hljóðmönnum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum áðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum áðgerðum. 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, áðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi áðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg.

### 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

### 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:
  - Lagnaleiðir veitna

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

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

#### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.





## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

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

### 34. Samgöngustefna

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

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- 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.
- Bæta skal aðkomu að biðstöð Strætó með það að markmiði að hún sé aðgengileg og örugg fyrir alla hópa allt árið um kring.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi í gegnum opin svæði og tengingar við aðliggjandi hverfi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.

- Bæta skal gönguþveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Straum og Breiðhöfða.
- Þar sem aðkoma Vesturlandsvegur og Breiðhöfða mætir Straumi skal beita hönnunarlegum inngripum til að minnka ökuhraða.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Straumur 9	0	41	41

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

#### Vöruflutningabílastæði við Straum

- Vöruflutningabílastæði við Straum eru felld úr gildi og þau skal fjarlægja.

#### Straumur 9

- Ekki er heimilað að fjölga bílastæðum og miða skal við samþykkt aðalupprætti.

#### Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólasteræði

- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á lóð.

- Heimilt er að koma fyrir hjólasteræðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.11

## Opin svæði

---

### Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.11 tekur til nokkurra opinna svæða á jöðrum byggðar í Ártúnsholti. Nyrst er opið svæði sem umlykur skilmálaeiningu 7.1.1 og hluta af 7.1.2 og tengist opnu svæði sem nær frá Streng og niður að Rafstöðvarvegi. Hluti af skilmálaeiningunni tekur til opins svæðis suðvestan við Ártúnsskóla með battavelli og leiksvæði og frá því liggur mjó ræma með göngustígum norðan við Árbæjarsafn að bílastæðum og opnu svæði nyrst í hverfinu uppi við Höfðabakka.

### Helstu áherslur

- Skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgörðum.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Kyrrlát svæði er afmarkað á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og

flokkun úrgangs.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Skilmálaeiningin einkennist af opnum svæðum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.11



**Skilmálaeining-7.1.11**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.11. 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.

**Skilmálaeining 7.1.11**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	260
2. Húsagerðir	260
3. Verslun og þjónusta	260
4. Fjölgun íbúða	260
5. Lýðheilsa	260



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	261
8. Nýbyggingar	262
9. Aðrar byggingar á lóð	262
10. Byggingarreitir og gjöld	262
11. Svalir og svalalokanir	262
12. Þakgerð og frágangur þaks	262
13. Útlitsbreytingar og viðhald	262
14. Kjallari	262
15. Niðurrif	262
16. Tæknibúnaður	262
17. Ósamþykktar framkvæmdir	262



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	263
19. Útfærsla lóða	263
20. Almenningsrými	263
21. Borgarbúskapur	264
22. Ljósvist	264
23. Hljóðvist	264
24. Loftgæði	264
25. Kvaðir	265



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	265
27. Rafhleðslustæði	265
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	265



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	266
30. Verndarákvæði	266
31. Fornleifar	266
32. Náttúrusérkenni	266



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	267
34. Samgöngustefna	267
35. Götur, stígar og gangstéttir	267
36. Bílastæði og innkeyrslur	267
37. Sameiginleg bílageymsla	267
38. Hjólastæði	267



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	268
40. Vindafar	268





## SAMFÉLAG

### 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.

#### Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

### 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.



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

### 9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

#### Sjá leiðbeiningar

- **Almenningsrými**

### 20. Almenningsrými

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

#### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

#### DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

#### HVERFISGARÐAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsupprætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

#### LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

#### KYRRLÁTT SVÆÐI

- Sunnan við hverfisgarð milli Seiðakvísar og Silungakvísar er skilgreint kyrrlát svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

#### OPIÐ SVÆÐI VIÐ URRÍÐAKVÍSL

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi. Halda skal í náttúrulegan gróður norðan og vestan við byggðina og tryggja mikilvægt útsýni til vesturs.

#### OPIÐ SVÆÐI VIÐ KISTUHYL

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Höfðabakka. Á svæðinu er hljóðmön sem er skilgreind sem græn tenging. Heimilt er að bæta við og auka hljóðvarnir á svæðinu.

#### Sjá leiðbeiningar

- **Almenningsrými**

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

### Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

## 22. Ljósivist

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

### Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

## 23. Hljóðvist

- 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.
- 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.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg og Höfðabakka
- Kyrrlát svæði er skilgreint sunnan við hverfisgarð milli Silungakvísar og Seiðakvísar.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

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

- Lagnaleiðir veitna
  - Aðgengi um lóð
  - Hönnun og frágangur byggingar og lóða
  - Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

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

### 27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

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

### 31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða grágrýtisholt með mólendi vestan við bílastæði við sunnanverðan Kistuhyl, nálægt Árbæjarsafni. Ekki er heimilt að breyta svæðinu og halda skal í náttúrulegan gróður og trjábekju.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almennings­samgöngur

- Við akstursleiðir almennings­samgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

- **Borgargötur**

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði fyrir Árbæjarsafn eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á upprætti.
- Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 61 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningar en 27 eru staðsett innan skilmálaeiningar Árbæjarsafns, 7.1.14.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að safninu og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.

- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan einingarinnar ef aðkomu göngustígs frá undirgöngum undir Höfðabakka er breytt.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.





## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.12

## Rafstöðvarvegur

---

### Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst og austast í Ártúnsholtinu við Rafstöðvarveg. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rafstöðvarvegi. Í húsaþyrpingunni við Rafstöðvarveg eru annars vegar íbúðarhús sem voru byggð fyrir starfsmenn Rafstöðvarinnar og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Þrátt fyrir ólíkar gerðir húsa myndar byggðin sannfærandi heild með miklum trjágróðri. Megineinkenni skilmálaeiningarinnar eru eldri hús, mikill trjágróður og náttúrulegt umhverfi. Skilmálaeiningin byggðist upp á fyrri hluta síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Deiliskipulag var gert fyrir svæðið árið 1996 en nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því sem einkum varða lóðabreytingar og viðbyggingar.

### Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og þess hversu heildstæð hún er.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur á mæliblaði.
- Ákvæði eru sett um grænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.1.12



- Skýringar**
- Aförðun hverfisskipulags
  - Svæði utan hverfisskipulags
  - · · · · Aförðun skilmálaeininga
  - Hús / byggingar
  - Lóðamörk
  - Íbúðerbyggð
  - Miðsvæði
  - Samfélagsþjónusta
  - Verslun og þjónusta
  - Íþróttasvæði
  - Ekki hluti af hverfisskipulagi
  - Hverfigarður: Garðar innan hverfis sem þjórn íbúum hverfis
  - Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
  - Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gröðri og leikmöguleikum
  - Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
  - Kyrrt svæði: Aftíð til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
  - Götur
  - Borgargötur (aðalgötur)
  - Sílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
  - Gangstíttir / göngustígar
  - · · · · Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
  - · · · · Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
  - Núverandi göngubrú/undirgöng
  - Bætt göngubrú/undirgöng
  - · · · · Ný göngubrú/undirgöng
  - Þróunar-/athugasvæði (verstakti deiliskipulag)
  - · · · · 1 Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
  - · · · · 2 Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
  - Möguleg hækkun fjölþýfishúsa
  - Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
  - Deilibílar (leiðbeinandi lega)
  - Hleðslustaði (leiðbeinandi lega)
  - Náttúruerkennti
  - Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
  - Hverfistorg og/öðra legrun göturýms
  - Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
  - Hverfiverod
  - Fontleifar og yngri minjar

**Skilmálaeining-7.1.12**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppráttum fyrir skilmálaeiningu 7.1.12. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppráttum sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

**Skilmálaeining 7.1.12**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	276
2. Húsagerðir	276
3. Verslun og þjónusta	276
4. Fjölgun íbúða	276
5. Lýðheilsa	276



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	277
8. Nýbyggingar	282
9. Aðrar byggingar á lóð	282
10. Byggingarreitir og gjöld	282
11. Svalir og svalalokanir	283
12. Þakgerð og frágangur þaks	283
13. Útlitsbreytingar og viðhald	284
14. Kjallari	284
15. Niðurrif	284
16. Tækniþúnaður	284
17. Ósamþykktar framkvæmdir	285



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	285
19. Útfærsla lóða	286
20. Almenningsrými	286
21. Borgarbúskapur	286
22. Ljósivist	287
23. Hljóðvist	287
24. Loftgæði	287
25. Kvaðir	287



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	288
27. Rafhleðslustæði	288
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	288



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	289
30. Verndarákvæði	289
31. Fornleifar	289
32. Náttúrusérkenni	289



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	290
34. Samgöngustefna	290
35. Götur, stígar og gangstéttir	290
36. Bílastæði og innkeyrslur	290
37. Sameiginleg bílageymsla	290
38. Hjólastæði	290



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	291
40. Vindafar	291



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Sérbýli (einbýli og parhús). Aukaíbúð heimiluð, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða. Bílageymslur eru stakar. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

### 5. Lýðheilsa

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



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan 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.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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



## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rafstöðvarvegur 17	256 m <sup>2</sup>	K	H25	256 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 19	215 m <sup>2</sup>	K	H25	215 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 21	275 m <sup>2</sup>	K	H25,49	275 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 23	348 m <sup>2</sup>	J	H25,49	193 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 25	615 m <sup>2</sup>	AB	H25,51	318 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 27	212 m <sup>2</sup>	K	H25	212 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 29	416 m <sup>2</sup>	AC	H25,37	235 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 31	416 m <sup>2</sup>	I	H25,37	429 m <sup>2</sup>	-13 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 33	272 m <sup>2</sup>	AD	H25,33	384 m <sup>2</sup>	-112 m <sup>2</sup>

## AB Rafstöðvarvegur 25

### Einbýlishús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 615m<sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hámarksþakhæð íbúðarhúss +7,6
- Hámarksþakhæð bílskúrs +5,3

### ANNAÐ

- Ekki er til mæliblað fyrir lóð Rafstöðvarvegur 25, því miðast hæðarkótar við GK. neðri hæðar núverandi húss. Sjá teikningu sbr. deiliskipulagsbreytingu.

## AC Rafstöðvarvegur 29

### Einbýlishús

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

### ÞAKGERÐ

- Lágrest mænisþak með stefnu samkvæmt uppdrætti.

### ANNAÐ

- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.
- Sýndur er byggingarreitur fyrir bílskúra á uppdrætti.
- Ekki er leyfð viðbygging en leyfð er sérstæð sólstofa í garði.

## AD Rafstöðvarvegur 33 · 33A

### Parhús 33,33A

Rafstöðvarvegur 33	191,9 m <sup>2</sup>
Rafstöðvarvegur 33A	272 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	463,9 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæðir eru ekki skilgreindar í deiliskipulagi.

### ÞAKGERÐ

- Mænisþak með risháu þaki. Stefna er samkvæmt uppdrætti.

### ANNAÐ

- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.  
- Húsið setur sterkan svip á ásýnd hverfisins með göflum sínum.

## Rafstöðvarvegur 31

### Parhús

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 416 m<sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Hæð viðbyggingar skal miðast við gólfhæð annarrar hæðar.

### ÞAKGERÐ

- Mænisþak með risháu þaki. Stefna er samkvæmt uppdrætti.  
- Gert er ráð fyrir lágreistu mænisþaki á bílgeymslu.  
- Gert er ráð fyrir svölum/verönd á þaki viðbyggingar.

### ANNAÐ

- Innifalín í hámarksbyggingarmagni er 38 m<sup>2</sup> viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004.  
- Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbeltis sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar.  
- Bílskúr er heimilaður sem speglar bílskúr sem þegar er búið að reisa, sjá uppdrátt.

## J

### Rafstöðvarvegur 23

#### Árhvammur, einbýlishús á tveimur hæðum

Einbýlishús	285 m <sup>2</sup>
Bílskúr/vinnustofa skal standa á sama stað	63 m <sup>2</sup>
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	348 m <sup>2</sup>

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.  
- Hámarkshæð á mæni er 8 metrar yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2 metrum hærrí en á núverandi húsi og 2,7 metrum hærrí en mænir á vinnustofu/ bílskúr.

### ANNAÐ

- Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús.  
- Nýr byggingarreitur er sýndur á uppdrætti. Suðurhlíð og austurgaffl nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús.  
- Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8 metra og til norðurs um 4,4 metra. Neðri hæð norðurhlíðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni. Núverandi vinnustofa/bílskúr (63 m<sup>2</sup>) skal standa á sama stað. Svalir/ verönd umhverfis húsið er heimiluð, sbr. skýringarmynd og uppdrátt.

## K

### Rafstöðvarvegur 17 · 19 · 21 og 27

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

## HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.12

<b>H25</b>	Rafstöðvarvegur, Heildarskipulag	6. feb 1996
<b>H33</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 33	10. ágú 1999
<b>H37</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 31	6. sep 2004
<b>H49</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 23	25. sep 2009
<b>H51</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 25	8. feb 2019

## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

### EINBÝLISHÚS

– 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 nánar í töflu fyrir neðan.

– Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

– Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur.

### Rafstöðvarvegur 33 og 33A

– Eingöngu er heimilað að byggja 40 m<sup>2</sup> viðbyggingu við austari hluta hússins, þar sem viðbygging hefur þegar verið byggð við vestari hluta hússins.

### Rafstöðvarvegur 23

– Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir húsið. Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús, sjá nánar skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

### Rafstöðvarvegur 31

– Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir húsið. Innifalin í yfirfærðu hámarks byggingarmagni er 38 m<sup>2</sup> viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004, sjá nánar skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Einbýlishús](#)

## Eldri byggingarreitir

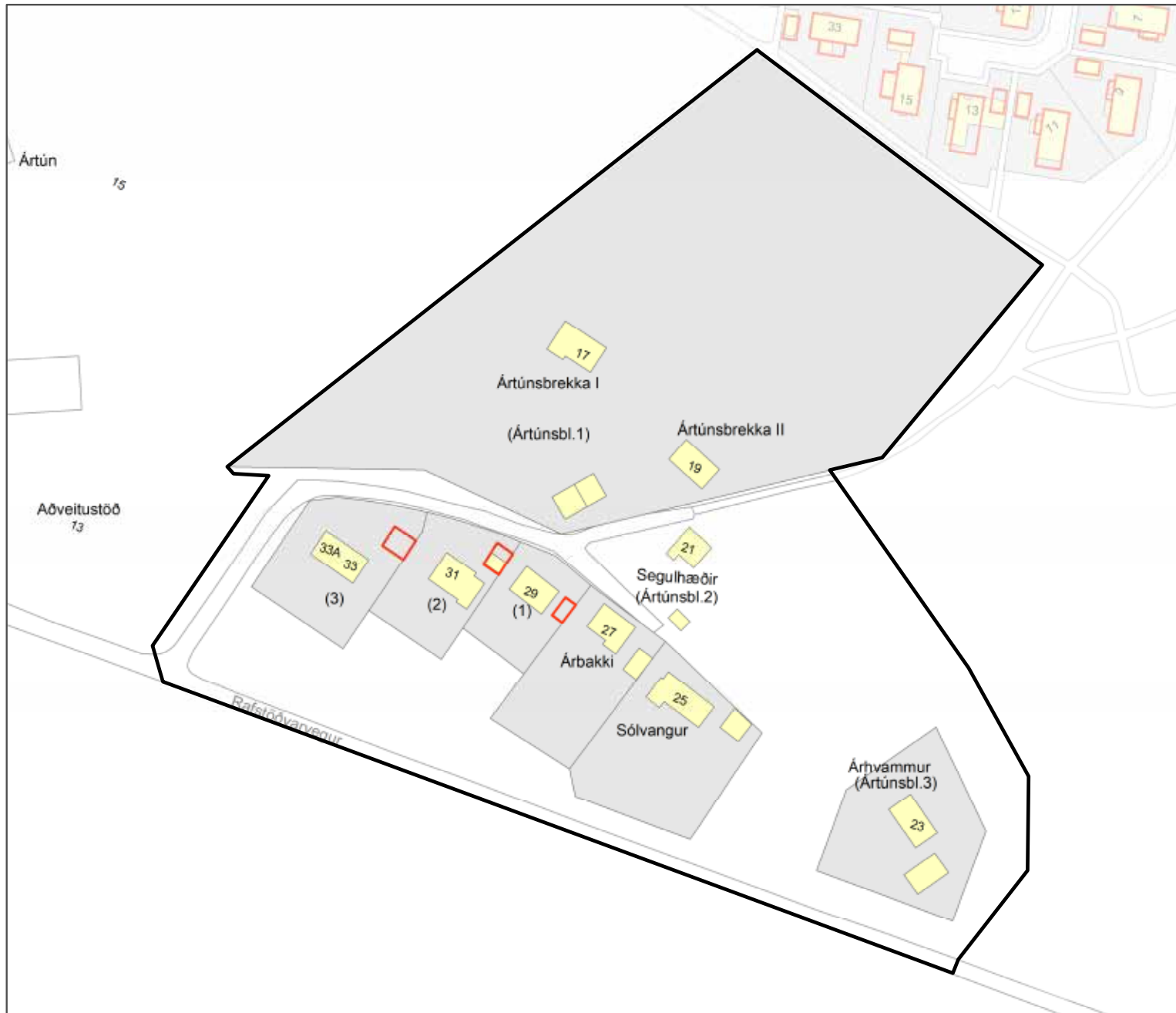
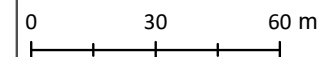
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

## Ártúnsholt 7.1.12

### Skýringar

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



## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Rafstöðvarvegur 17-19	19256	471	0.02	40	6	0.02	517
T Rafstöðvarvegur 21		275	NaN	40	6	NaN	321
T Rafstöðvarvegur 25	2051	615	0.29	40	6	0.32	661
T Rafstöðvarvegur 27	1501	212	0.14	40	6	0.17	258
T Rafstöðvarvegur 29	860	416	0.48	40	6	0.53	462
T Rafstöðvarvegur 33	1489	272	0.18	40	6	0.21	318

## 8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

### HJÓLASKÝLI

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

### SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- 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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

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

### Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitur fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitur 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.

### Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitur fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, 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.

### BUNDIN BYGGINGARLÍNA

- 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

- 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.

- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

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

### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

- 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.
- Þakgerð skv. yfirfærðum byggingarheimildum kemur fram í skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

### Rafstöðvarvegur 33 og 33A

- Kvistir eru heimilir á suðurhlíðum enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.
- Um er að ræða hverfisverndaða skilmálaeiningu. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar til að viðhalda sterku svipmóti einingarinnar. Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

#### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

## 14. Kjallari

- 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

- Fjölgun íbúða

## 15. Niðurrif

- 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

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Þakbreytingar

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í 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.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

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

#### FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

### 19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðalupprætti. Þarskalsýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

#### GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými



## 20. Almenningsrými

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

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

## 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvist

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Ljósvist

## 23. Hljóðvist

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

## 24. Loftgæði

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

## 25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mælublöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.

- Dæmi um kvaðir eru:

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

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.

- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

- Háspennustrengur Veitna liggur um einkalóðir innan einingarinnar.



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

#### ALMENN ÁKVÆÐI

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

#### SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

### 27. Rafhleðslustæði

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

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsupprætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á upprætti.
- Óheimilt er að raska landa á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Blágrænar ofanvatnslausnir

### 30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd húsaþyrpingarinnar við Rafstöðvarveg, þar sem standa starfsmannahús Rafmagnsveitu Reykjavíkur og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Húsaþyrpingin er hluti af því umhverfi Elliðaárdalsins sem tengist Rafmagnsveitu Reykjavíkur og þeim erfðafestulöndum sem liggja að því. Þessi húsaþyrping er vitni um búsetulandslag sem áður einkenndi bæjarlandið utan meginbyggðarinnar.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni hennar og áhugavert byggðarmynstur.
- Hús innan skilmálaeiningarinnar geta notið verndar skv. höfundalögum.

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Höfundaréttur á byggingum

### 31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Áður en til jarðraskis eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.
- Gróður, runnar og tré eru einkennandi fyrir eininguna og skal varðveita og viðhalda eins og kostur er.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

- Á ekki við.

### 34. Samgöngustefna

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

### 35. Götur, stígar og gangstéttir

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

### 36. Bílastæði og innkeyrslur

#### FJÖLDI BÍLASTÆÐA Á LÓÐ

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

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Rafstöðvarvegur	0	5	5	Rafstöðvarvegur 27	0	2	2
Rafstöðvarvegur 31	0	5	5	Rafstöðvarvegur 25	0	3	3
Rafstöðvarvegur 29	0	2	2	Rafstöðvarvegur 23	0	3	3

#### Heimilisfang

	Inni	Úti	Alls
--	------	-----	------

Rafstöðvarvegur 19	0	4	4
--------------------	---	---	---

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

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



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



# 7.1.14

## Árbæjarsafn

---

### Um skilmálaeiningu

Skilmálaeiningin er í suðurhlíðum Ártúnsholts, norðan við Elliðaárdal og vestan við Höfðabakka. Einingin er skilgreind sem opið svæði, útivistarsvæði, í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og er að mestum hluta nýtt sem safnasvæði Árbæjarsafns, sem er hluti af Borgarsögusafni Reykjavíkur. Svæðið hefur mikið sögulegt og umhverfislegt gildi en það geymir bæði fornminjar og menningarlandslag tilheyrandi gamla Árbænum og safnhús og skipulag Árbæjarsafns, sem er eitt elsta útisafn landsins. Lagt er til að safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, njóti hverfisverndar sem ein minjaheild. Svæðið hefur einnig mikið útivistargildi fyrir íbúa í næsta nágrenni og aðra íbúa borgarinnar. Skilmálaeiningin er hluti af samfelldum vef útivistarsvæða á borgarlandinu sem tengja saman hinn svokallaða græna trefil og strandlengju borgarinnar. Svæðið einkennist af starfsemi Árbæjarsafns sem er byggðasafn. Byggðamynstrið einkennist af lágrestum flutningshúsum, göngustígum, gördum og ræktunarsvæðum, menningarlandslagi og minjum. Aðkoma að safninu er úr norðaustri en í næsta nágrenni þess eru undirgöng undir Höfðabakka sem tengjast göngustígum í Árbæjarhverfi. Í skilmálum fyrir eininguna er byggingarmagn fyrir frekari flutningshús á svæðinu skilgreint, ef þörf er á að fjölga flutningshúsum á safnasvæðinu. Einnig eru gefnar heimildir fyrir nýbyggingum á svæðinu sem þjóna starfsemi safnsins. Gefin er heimild fyrir veitingastarfsemi í flokki I–III og gististarfsemi er heimiluð en skilyrt því að hún sé hluti af rekstri safnsins. Megingönguleiðir um eininguna, sem tengjast aðliggjandi hverfi og borgarhluta, eru skilgreindar frekar.

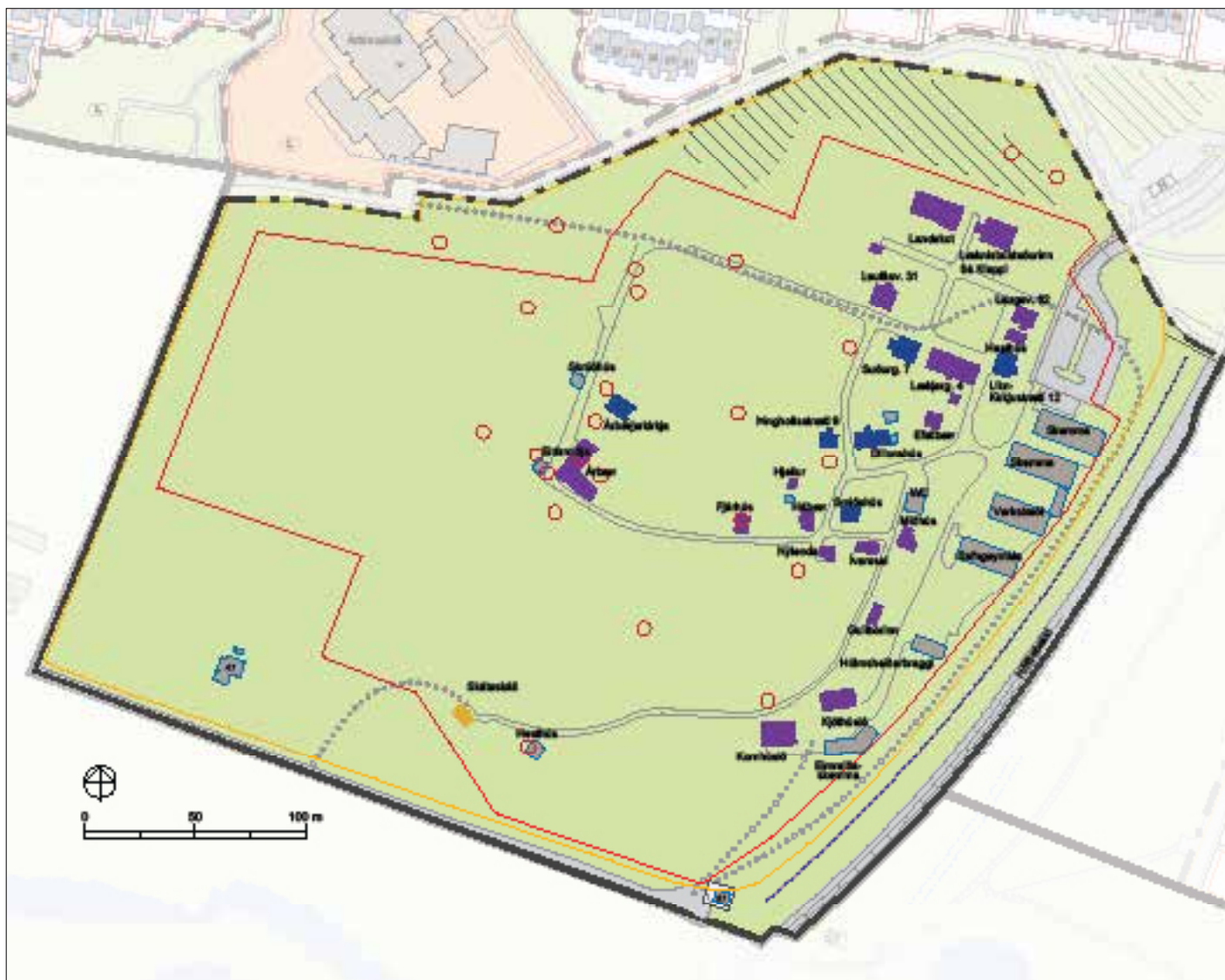
### Helstu áherslur

- Safnasvæði er fest í sessi með skilmálum hverfisskipulags.

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Einn byggingarreitur er skilgreindur um safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur smærri mannvirki.
- Veitingastaðir og gististaðir, sem tengjast starfsemi safnsins, eru heimilaðir.
- Safnasvæðið er opnað og tengt hverfinu betur.
- Gamli Suðurlandsvegurinn sem lá eitt sinn um safnasvæðið er endurvakinn sem göngustígur í gegnum svæðið frá Ártúnsskóla að undirgöngum undir Höfðabakka.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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





**Skýringar**

- Almörkun hverfis
- Almörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Laðamörk
- Íbúðerbyggt
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Venlun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfisskipulagi: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilyngind græn svæði
- Laðasvæði: Hafsbundin laðasvæði með grófri og laðagötuáttum
- S: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K: Kyrrt svæði: Áttad til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (abelgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Prómar-íshugunarsvæði (einstaktt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarættur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarættur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grendarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibrar (leiðbeinandi lega)
- Hlébustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruáhræning
- Hjólvegur (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða legun göturyma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvænd
- Famillafar og yngri minjar
- Frílyst hús
- Fríð hús
- Úmsagnskyld hús

**Skilmálaeining-7.1.14**

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.1.14. 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.

**Skilmálaeining 7.1.14**

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



## YFIRLIT



### SAMFÉLAG

1. Starfsemi	289
2. Húsagerðir	289
3. Verslun og þjónusta	289
4. Fjölgun íbúða	289
5. Lýðheilsa	289



### MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	290
8. Nýbyggingar	295
9. Aðrar byggingar á lóð	295
10. Byggingarreitir og gjöld	295
11. Svalir og svalalokanir	296
12. Þakgerð og frágangur þaks	296
13. Útlitsbreytingar og viðhald	296
14. Kjallari	296
15. Niðurrif	296
16. Tæknibúnaður	296
17. Ósamþykktar framkvæmdir	296



### GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	297
19. Útfærsla lóða	297
20. Almenningsrými	297
21. Borgarbúskapur	297
22. Ljósvist	298
23. Hljóðvist	298
24. Loftgæði	298
25. Kvaðir	298



### ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	299
27. Rafhleðslustæði	299
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	299



### VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	300
30. Verndarákvæði	300
31. Fornleifar	300
32. Náttúrusérkenni	300



### SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	301
34. Samgöngustefna	301
35. Götur, stígar og gangstéttir	301
36. Bílastæði og innkeyrslur	302
37. Sameiginleg bílageymsla	302
38. Hjólastæði	302



### NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	303
40. Vindafar	303



## SAMFÉLAG

### 1. Starfsemi

- Landnotkun er opið svæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi Árbæjarsafns.
- Opið svæði fyrir safnastarfsemi og útivist tengda henni.
- Heimilt er að koma fyrir flutningshúsum innan marka Árbæjarsafns eða endurbyggja hús sem þjóna safnastarfseminni.
- Veitingastarfsemi í flokki I–III er heimiluð.
- Gististarfsemi er heimiluð en skilyrt er að hún sé hluti af starfsemi Árbæjarsafns.

#### Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

### 2. Húsagerðir

- Stakstæð hús á Árbæjarsafni.
- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

#### RAFSTÖÐVARVEGUR 41

- Húsið er án lóðar og byggingarheimilda og því undanskilið í umfjöllun í þessum skilmálalið og skilmálaliðum í floknum MANNVIRKI.

### 3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

### 4. Fjölgun íbúða

### 5. Lýðheilsa

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



## MANNVIRKI

### 6. Yfirfærðar byggingarheimildir

#### ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR). Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við 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.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:
  - a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
  - b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.
  - c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.

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

## YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærir
- B **Brúttóflatarmál** (m<sup>2</sup>) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m<sup>2</sup>) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kistuhylur 4	m <sup>2</sup>	D	H12	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	m <sup>2</sup>	D	H12	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	334 m <sup>2</sup>	D	H12	334 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	134 m <sup>2</sup>	D	H12	134 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	306 m <sup>2</sup>	D	H12	306 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	7 m <sup>2</sup>	D	H12	7 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	38 m <sup>2</sup>	D	H12	38 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	50 m <sup>2</sup>	D	H12	50 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	40 m <sup>2</sup>	D	H12	40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	91 m <sup>2</sup>	D	H12	91 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	41 m <sup>2</sup>	D	H12	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	276 m <sup>2</sup>	D	H12	276 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	12 m <sup>2</sup>	D	H12	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	41 m <sup>2</sup>	D	H12	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	49 m <sup>2</sup>	D	H12	49 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kistuhylur 4	33 m <sup>2</sup>	D	H12	33 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	12 m <sup>2</sup>	D	H12	12 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	40 m <sup>2</sup>	D	H12	40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	132 m <sup>2</sup>	D	H12	132 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	156 m <sup>2</sup>	D	H12	156 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	29 m <sup>2</sup>	D	H12	29 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	169 m <sup>2</sup>	D	H12	169 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	415 m <sup>2</sup>	D	H12	415 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	326 m <sup>2</sup>	D	H12	326 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	46 m <sup>2</sup>	D	H12	46 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	17 m <sup>2</sup>	D	H12	17 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	264 m <sup>2</sup>	D	H12	264 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	334 m <sup>2</sup>	D	H12	334 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	167 m <sup>2</sup>	D	H12	167 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	4 m <sup>2</sup>	D	H12	4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	22 m <sup>2</sup>	D	H12	22 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	4 m <sup>2</sup>	D	H12	4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	167 m <sup>2</sup>	D	H12	167 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	233 m <sup>2</sup>	D	H12	233 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	99 m <sup>2</sup>	D	H12	99 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	91 m <sup>2</sup>	D	H12	91 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	537 m <sup>2</sup>	D	H12,23	537 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Kistuhylur 4	43 m <sup>2</sup>	D	H12	43 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

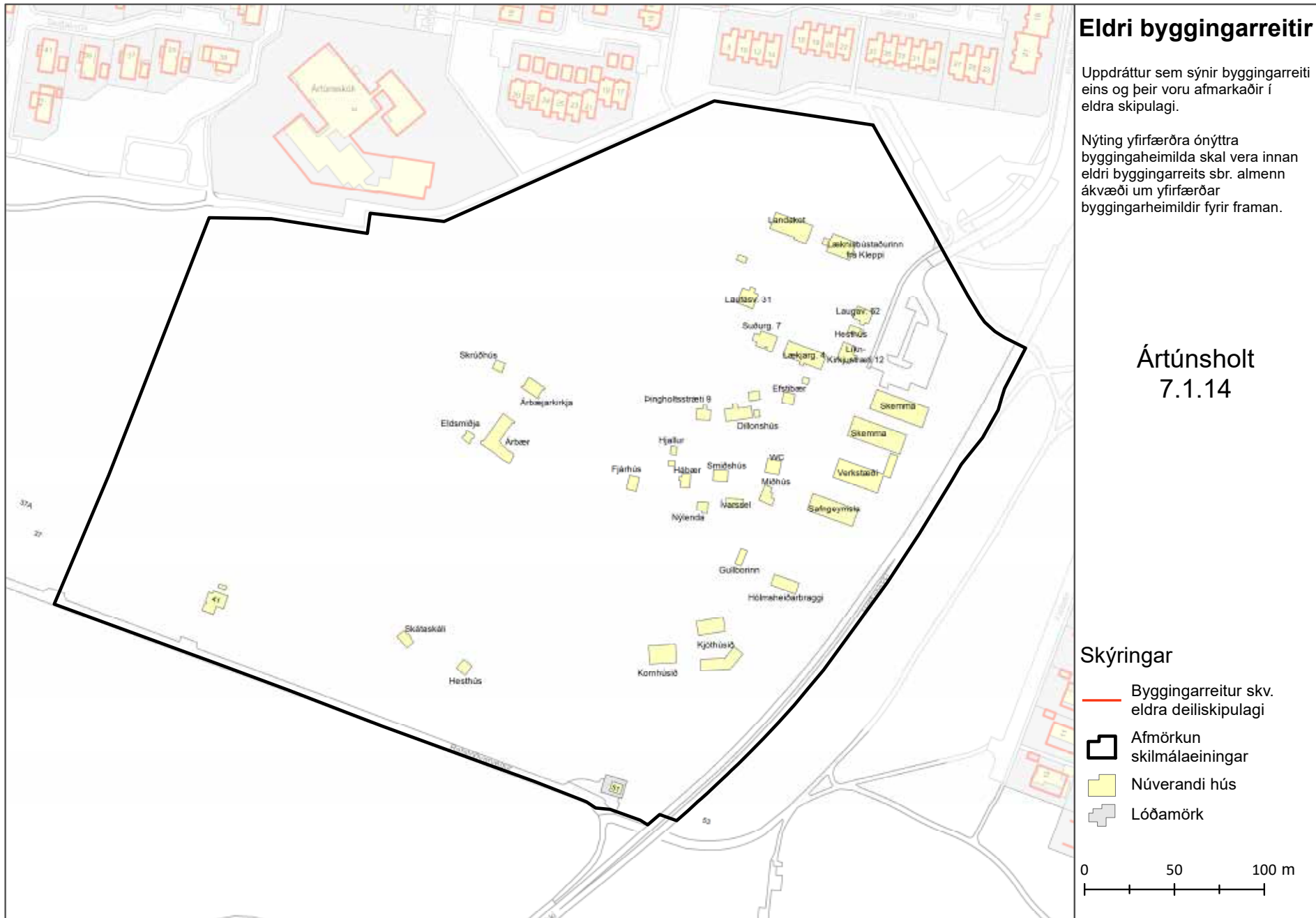
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rafstöðvarvegur 51	30 m <sup>2</sup>	D	H1	30 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## D Árbæjarsafn

- Í gildi er afstöðumynd (ígildi deiliskipulags) af Árbæjarsafni sem samþykkt var í skipulagsnefnd 22. maí 1989. Nokkrar deiliskipulagsbreytingar hafa verið gerðir í tengslum við uppbyggingu aðstöðu safnsins. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.

### HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 71.14

<b>H1</b>	Aðaluppdráttur, Rafstöðvarvegur 51	9. jún 1967
<b>H12</b>	Árbæjarsafn, Heildarskipulag	23. maí 1989
<b>H23</b>	, Árbæjarsafn, skemmur	11. okt 1994



### Eldri byggingarreitir

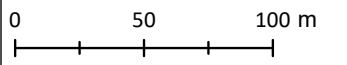
Upplýttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

### Ártúnsholt 7.1.14

### Skýringar

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





## 7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar við þegar byggð hús í skilmálaeiningunni. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og 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.
- Viðbygging skal falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Viðbyggingar/ofanábyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámarks nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum 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.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Almennt er um að ræða hús á einni til tveimur hæðum, auk riss eða portbyggðs þaks.

- Flutningshús og önnur mannvirki, sem tengjast minjavörslu á Árbæjarsafni, mega þó vera hærrí, enda sé það í samræmi við upprunlega gerð mannvirkisins.
- Ný flutningshús skulu taka mið af aðliggjandi flutningshúsum þar sem þeim er ætlað að vera staðsett.

### Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús

## VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

SL	Stærð lóðar í m <sup>2</sup>
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m <sup>2</sup>
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m <sup>2</sup>
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m <sup>2</sup>
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m <sup>2</sup>
T	Takmarkaður byggingareitur
A	Aðalbyggingareitur

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Kistuhylur 4		4759	NaN	2241	337	NaN	7337

## 8. Nýbyggingar

– Byggingarmagn fyrir flutningshús og önnur mannvirki sem tengjast minjavörslu á Árbæjarsafni kemur fram í töflu í skilmálið um viðbótarbyggingarheimildir.

## 9. Aðrar byggingar á lóð

### SORPSKÝLI

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

## HJÓLASKÝLI

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

## SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. 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.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

## 10. Byggingarreitir og gjöld

### BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti fyrir Árbæjarsafn er sýndur einn byggingarreitur fyrir safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur mannvirki sem tileyra starfsemi Árbæjarsafns. Útfærsla á staðsetningu flutningshúsa og annarra mannvirkja sem tilheyra starfsemi safnsins á sér stað á hönnunarstigi þegar heimildir eru nýttar.
- Allar byggingar á svæðinu skulu vera innan byggingarreits.

### GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- 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.

– Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

## 11. Svalir og svalalokanir

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

### Sjá leiðbeiningar

➤ Svalir og útlitsbreytingar

## 12. Þakgerð og frágangur þaks

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

### Sjá leiðbeiningar

➤ Þakbreytingar

## 13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 14. Kjallari

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 15. Niðurrif

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 16. Tæknibúnaður

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.

## 17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Svæðið er hverfisverndað og innan þess er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.



## GÆÐI BYGGÐAR

### 18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

#### Sjá leiðbeiningar

- Útfærsla lóða
- Almenningsrými

### 20. Almenningsrými

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

#### LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

### GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

#### Sjá leiðbeiningar

- Almenningsrými

### 21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hæsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- 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.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.
- Húsdýrahald sem tengist starfsemi Árbæjarsafns er heimilað.

#### Sjá leiðbeiningar

- Borgarbúskapur

## 22. Ljósvist

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

### Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

## 23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri 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.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

## 24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarpungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 25. Kvaðir

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



## ORKA OG AUÐLINDIR

### 26. Meðhöndlun úrgangs

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

#### SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

### 27. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

### 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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



## VISTKERFI OG MINJAR

### 29. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

#### Sjá leiðbeiningar

- **Blágrænar ofanvatnslausnir**

### 30. Verndarákvæði

- Innan reitsins er fjöldi friðaðra og friðlýstra húsa, en sakvæmt lögum um menningarminjar nr. 104/2012 skal leita áhlits og/eða leyfis Minjastofnunar Íslands um allar breytingar á, niðurrif og flutning friðaðra og friðlýstra húsa og um endurbætur og viðhald á friðlýstum húsum.
- Safnsvæði Árbæjarsafns, ásamt húsi við Rafstöðvarveg 41 (hús án lóðar) sem hefur tengingu við sögu Árbæjar, nýtur jafnframt hverfisverndar í gulum flokki vegna sögulegs og umhverfislegs gildis og sem merk minjaheild sem mikilvægt er að vernda sem slíka.
- Í því felst að breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar og miðist við að viðhalda þeirri minjaheild sem svæðið felur í sér og samanstendur

bæði af fornminjum og menningarlandslagi sem tilheyrir gamla Árbænum og safnhúsum og skipulagi Árbæjarsafns, eins elsta útisafns landsins.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

#### Sjá leiðbeiningar

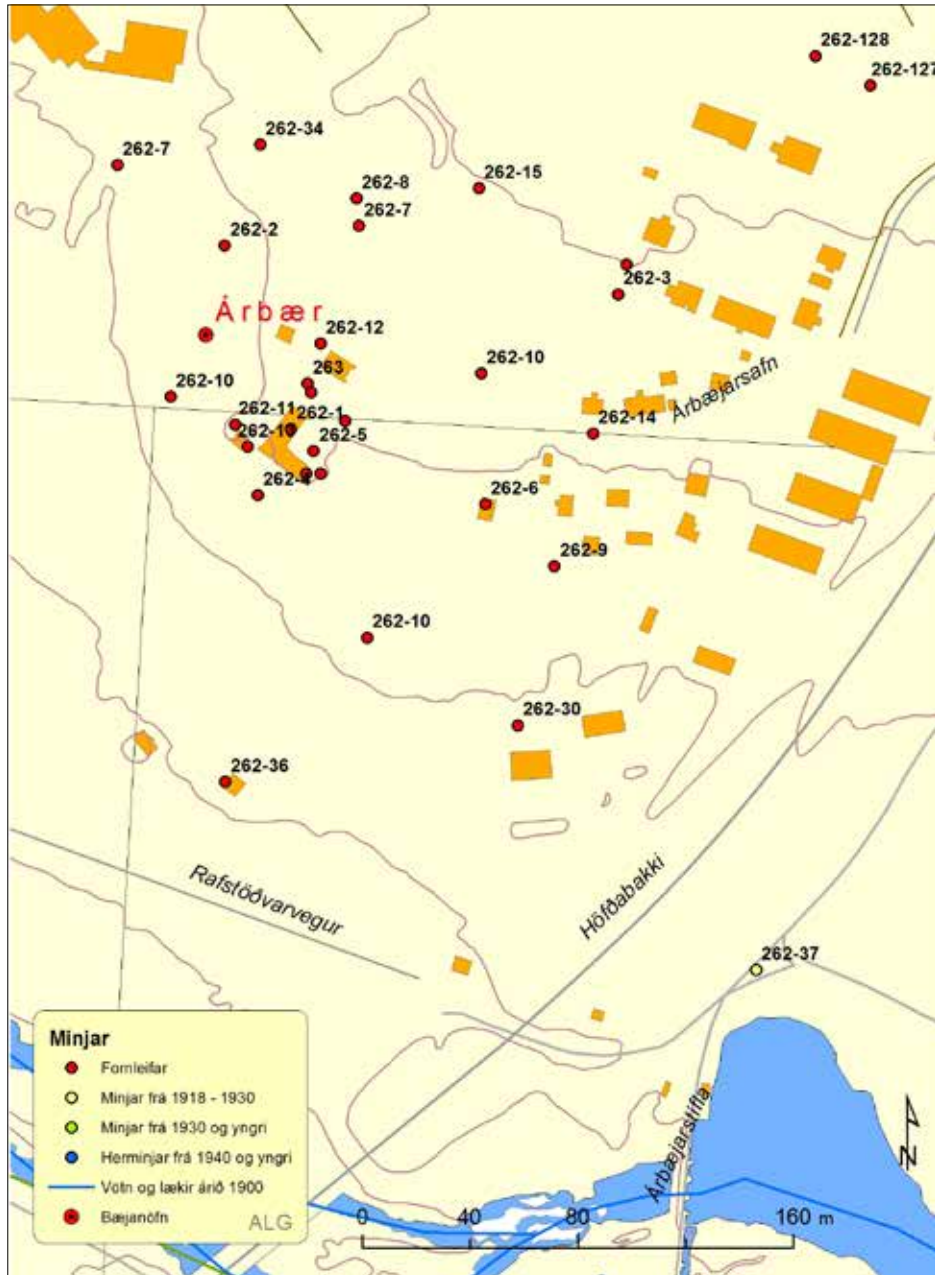
- **Höfundaréttur á byggingum**

### 31. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsupprátt. Áður en til jarðrasks eða framkvæmda kemur skal leita til Minjastofnunar Íslands um meðferð á viðkomandi minjum.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum nyrst á reitnum.



## SAMGÖNGUR

### 33. Almenningsamgöngur

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

### 34. Samgöngustefna

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

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsupprætti.
- 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.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum Árbæjarsafn og tengingar við aðliggjandi hverfi.
- Heimilt er að opna nýja aðkomu að safninu frá Rafstöðvarvegi, sjá leiðbeinandi legu á upprætti.
- Heimilt er að breikka undirgöng undir Höfðabakka við Rofabæ og bæta göngustígakerfið í nágrenni þeirra. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða og hljóðmana við Árbæjarsafn.



- Bent er á að leiðbeinandi lega göngustígs á norðvesturhluta lóðar Árbæjarsafns, sunnan við Ártúnsskóla, má ekki skerða friðaða þjóðleið sem þar er fyrir.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.

### Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötur](#)

## 36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði Árbæjarsafns eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á uppdrætti.
- Heildarfjöldi stæða við Kistuhyl er 88 auk 6 stæða fyrir hreyfihamlaða. Alls eru 27 þeirra staðsett innan þessarar skilmálaeiningarinnar en 61 eru staðsett á opnu svæði, skilmálaeiningu 7.1.11.

## 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Deiliskipulög felld úr gildi

### Upplýsingar um deiliskipulag sem felld er úr gildi með hverfisskipulagi

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

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

# Heimildaskrá um deiliskipulag sem felld er úr gildi

## 7.1 Ártúnsholt: Bók II

Hér fyrir neðan er skrá yfir eldri deiliskipulagsáætlanir ásamt síðari breytingum sem falla úr gildi samhliða því sem hverfisskipulag tekur gildi eftir samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Upphaflegt deiliskipulag hverfisins er birt efst en síðari tíma breytingar þar fyrir aftan í tímaröð, elsta breytingin er efst en sú síðasta neðst.

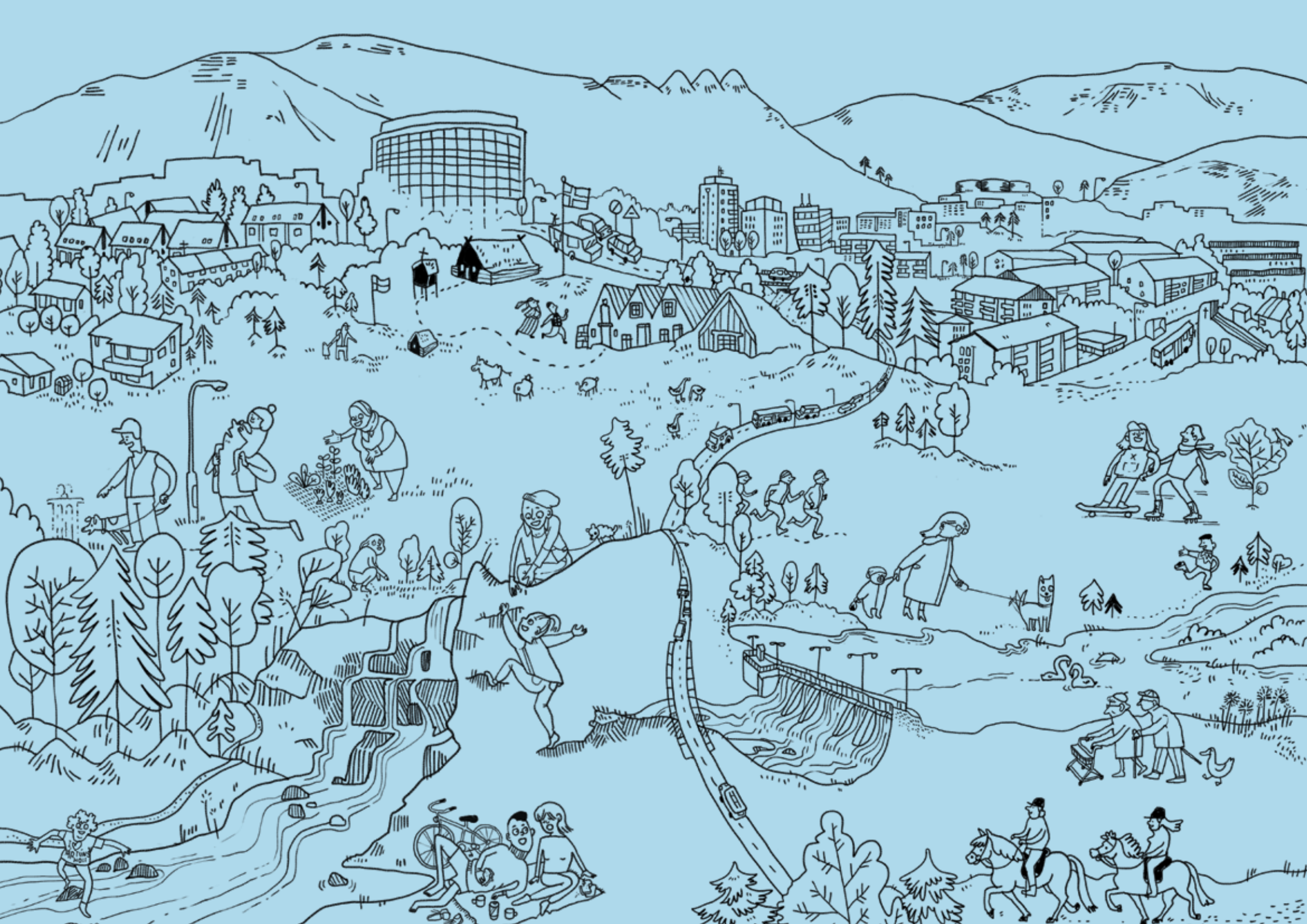
Táknin H2 til H51 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálaeiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

<b>H2</b>	Ártúnsholt, Skilmálar fyrir Ártúnsholt	22. des 1981	<b>H15</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl, bílastæði	2. júl 1991
<b>H3</b>	Ártúnsholt, Skýringarbók fyrir Ártúnsholt, Bröndukvísl og Bleikjukvísl	22. des 1981	<b>H16</b>	Ártúnsholt, Reyðarkvísl 2	23. júl 1991
<b>H4</b>	Ártúnsholt, Heildarskipulag	3. des 1982	<b>H17</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 2	13. ágú 1991
<b>H5</b>	Ártúnsholt, Heildarskilmálar	3. des 1982	<b>H18</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 2	18. feb 1992
<b>H6</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-19 og 24-68, skilmálar	16. apr 1985	<b>H19</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 1	12. maí 1992
<b>H7</b>	Ártúnsholt, Fiskakvísl 2-8	26. maí 1987	<b>H20</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 2	19. nóv 1992
<b>H8</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 18	14. júl 1987	<b>H21</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 1A	20. apr 1993
<b>H9</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl 11-13	3. maí 1988	<b>H22</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 3 og 3A	24. maí 1994
<b>H10</b>	Ártúnsholt, Fiskakvísl 18-24	21. jún 1988	<b>H23</b>	, Árbæjarsafn, skemmur	11. okt 1994
<b>H11</b>	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 17	21. mar 1989	<b>H24</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 1	14. nóv 1995
<b>H12</b>	Árbæjarsafn, Heildarskipulag	23. maí 1989	<b>H25</b>	Rafstöðvarvegur, Heildarskipulag	6. feb 1996
<b>H13</b>	Ártúnsholt, Silungakvísl 17-31	4. júl 1989	<b>H26</b>	Ártúnsholt, Silungakvísl 5-7	4. jún 1996
<b>H14</b>	Ártúnsholt, Silungakvísl 15	28. maí 1991	<b>H27</b>	Ártúnsholt, Birtingakvísl 62-68	2. júl 1996
			<b>H28</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 2	13. ágú 1996
			<b>H29</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 4	13. ágú 1996

<b>H30</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 7	11. feb 1997
<b>H31</b>	Ártúnsholt, Stangarhylur 1, vararafstöð	3. nóv 1998
<b>H32</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 26	15. jún 1999
<b>H33</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 33	10. ágú 1999
<b>H34</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	13. jún 2001
<b>H35</b>	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	30. apr 2002
<b>H36</b>	Ártúnsholt, Bleikjukvísl 10	24. ágú 2004
<b>H37</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 31	6. sep 2004
<b>H38</b>	Ártúnsholt, Nethylur 3	24. nóv 2004
<b>H39</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	6. apr 2005
<b>H40</b>	Ártúnsholt, Urriðakvísl 17	11. ágú 2005
<b>H41</b>	Ártúnsholt, Nethylur 1	9. nóv 2005
<b>H42</b>	Ártúnsholt, Árkvörn 6, Ártúnsskóli	8. nóv 2006
<b>H43</b>	Ártúnsholt, Straumur 9	9. maí 2007
<b>H44</b>	Ártúnsholt, Seiðakvísl 34	28. nóv 2007
<b>H45</b>	Ártúnsholt, Nethylur 2	12. mar 2008
<b>H46</b>	Ártúnsholt, Árbæjarsafn, bílastæði	16. maí 2008
<b>H47</b>	Ártúnsholt, Bröndukvísl, bílastæði	17. sep 2008
<b>H48</b>	Ártúnsholt, Seiðakvísl 43	24. ágú 2009
<b>H49</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 23	25. sep 2009
<b>H50</b>	Ártúnsholt, Bröndukvísl 18	4. jún 2010
<b>H51</b>	Rafstöðvarvegur, Rafstöðvarvegur 25	8. feb 2019













Bók 2

# Ártúnsholt Skipulagsskilmálar