

Bók 2

Árbær Skipulagsskilmálar







ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*
Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*
Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*
Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndskeytingar*
Pétur Stefánsson *teiknari*
Trípólí Arkitektar *myndefni*
DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*
Búi Hrafn Jónuson *ljósmyndir*
Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Særós Sigþórsdóttir *Umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMPYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

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

og í _____ þann _____ 20__.

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

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

Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar

7.2 Árbær: 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.
- Stofnlagnir Veitna merktar inn á upprætti í 7.1 Ártúnsholti, 7.2 Árbæ og 7.3 Selási.
- Kyrrlát svæði 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.

Fjölgun íbúða	<ul style="list-style-type: none">• Orðið „viðbótaríbúðir“ tekið út í skilmálatexta og í staðin notað „nýjar íbúðir“ svo samræmi sé í hugtakanotkun um íbúðagerðir í efni hverfisskipulags.• Bætt við ákvæði um samráð við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.
Viðbótarbyggingarheimildir	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um skuggavarp.
Svalir og svalalokanir	<ul style="list-style-type: none">• Tekin út eftirfarandi setning: „Þaksvallir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar“.
Þakgerð og frágangur þaks	<ul style="list-style-type: none">• Skilmálaliður sem áður var nr. 15, Kvistir, felldur út og umfjöllun færð undir þennan skilmálalið.
Kjallari	<ul style="list-style-type: none">• Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.
Niðurrif	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.
Ósamþykktar framkvæmdir	<ul style="list-style-type: none">• Texta skilmálaliðsins breytt eftir athugasemd Skipulagsstofnunar.
Útfærsla lóða	<ul style="list-style-type: none">• Í skilmálatexta er vísað í upplýsingar í leiðbeiningu um útfærslu lóða um umsóknarferli og málsmeðferð um trjáfellingar.
Borgarbúskapur	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um að sækja þurfi um leyfi til hæsnahalds til heilbrigðisnefndar, til samræmis við gildandi samþykkt um hæsnahald í Reykjavík.
Hljóðvist	<ul style="list-style-type: none">• Skilmáli fluttur úr yfirlökknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR
Loftgæði	<ul style="list-style-type: none">• Skilmáli fluttur úr yfirlökknum SAMFÉLAG í flokkinn GÆÐI BYGGÐAR. Skilmálinn hét áður Loftmengun.

Meðhöndlun úrgangs	<ul style="list-style-type: none">• Tekið út ákvæði um að lóðarhafar geti tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausrir.• Tekið út ákvæði um að þar sem aðgengi sorphirðu og íbúa að ílátum undir úrgang sé slakt geti lóðarhafar óskað eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausrir.• Tekin út umfjöllun um lágmarksfjölda og stærð sorpílata við sérbýli.• Bætt við ákvæði um að þegar byggð eru sorpskýli, -gerði eða -geymslur á lóð við íbúðarhús skuli fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausrir sem Reykjavíkurborg hefur gefið út.• Umfjöllun um úrgangslausrir á borgarlandi tekin úr sérstökum undirkafla og færð undir almenn ákvæði.
Blágrænar ofanvatnslausrir	<ul style="list-style-type: none">• Bætt við ákvæði um að innleiða skuli blágrænar ofanvatnslausrir á lóðum þar sem aukið er við byggingarmagn.
Fornleifar	<ul style="list-style-type: none">• Skilmálatexti uppfærður skv. tillögum Borgarsögusafns.
Almenningssamgöngur	<ul style="list-style-type: none">• Nýr skilmáaliður.
Bílastæði og innkeyrslur	<ul style="list-style-type: none">• Fjöldi heimilaðra bílastæða fyrir hverja lóð gefinn upp í töflum.• Skilmálum um bílastæði vegna nýrra íbúða (séríbúða) í fjölbýlishúsum breytt.
Deiliskipulag fellt úr gildi	<ul style="list-style-type: none">• Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi eru færðar í sérstaka heimildaskrá aftast í bók II.

7.2 Árbær - Aðrar skilmálabreytingar

Skilmálaeining 7.2.3

Helstu áherslur Bætt við skilmálatexta umfjöllun um hverfisvernd einingarinnar auk sérstakrar hverfisverndar tveggja húsa innan einingarinnar.

Verndarákvæði Hverfisvernd sett á eininguna í skilmálum auk sérstakrar hverfisverndar á tvö hús innan einingarinnar.

Skilmálaeining 7.2.6

Skilmálaeiningar 7.2.6a og 7.2.6b sameinast í eina skilmálaeiningu. Allir skilmálaliðir sameinaðir. (Á EFTIR AÐ KLÁRA Í BAKLANDI)

Skilmálaeining 7.2.9

Viðbótarbyggingarheimildir Bætt við umfjöllun um hverfisvernd Árbæjarkirkju.

Almenningsrými Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Hljóðvist Bætt við ákvæði um kyrrlátt svæði.

Verndarákvæði Ákvæði um hverfisvernd Árbæjarkirkju bætt við skilmálatexta.

Skilmálaeining 7.2.15

Um skilmálaeiningu Skilmálaeining tekin úr hverfisskipulagi. Skilmálum breytt.

Efnisyfirlit

KAFLAR

BLS

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.2.1	12				
7.2.2	18	7.2.12	244		
7.2.3	36	7.2.13	262		
7.2.4	66	7.2.14	282		
7.2.5	100	7.2.15	296		
7.2.6	124	7.2.16	308		
7.2.7	170				
7.2.9	188				
7.2.10	208				
7.2.11	214				

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

Yfirlit

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

Hverfisskipulag fyrir Árbæ 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.
- 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 skilmáleiningu. Aftast í bók II er skrá yfir deiliskipulagsáætlanir þaðan sem heimildir eru yfirfærðar og deiliskipulag sem fellt er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- HCs / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H
Hvortíðgarður: Garðar innan hvarfis sem þjóna íbúum hvarfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L
Loiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og loikmögulikum
- D
Dvalarsvæði: Græn: yfirbragð, gróður og ívorusvæði
- K
Kýrflát svæði: Flátt til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjól frá holstu umforðarleiðum
- Götur
- Borgangötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígar (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar /athugasvæði (sérstakt dæli skipulag)
- I. Byggingarreitir, minni byggingar, sjá skilmála
- II. Byggingarreitir, stærri byggingar, sjá skilmála
- Möguleg hækkan fjölbylishúsa
- Grændarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruskenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfisstorg og/eda regun gaturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Mynd 1

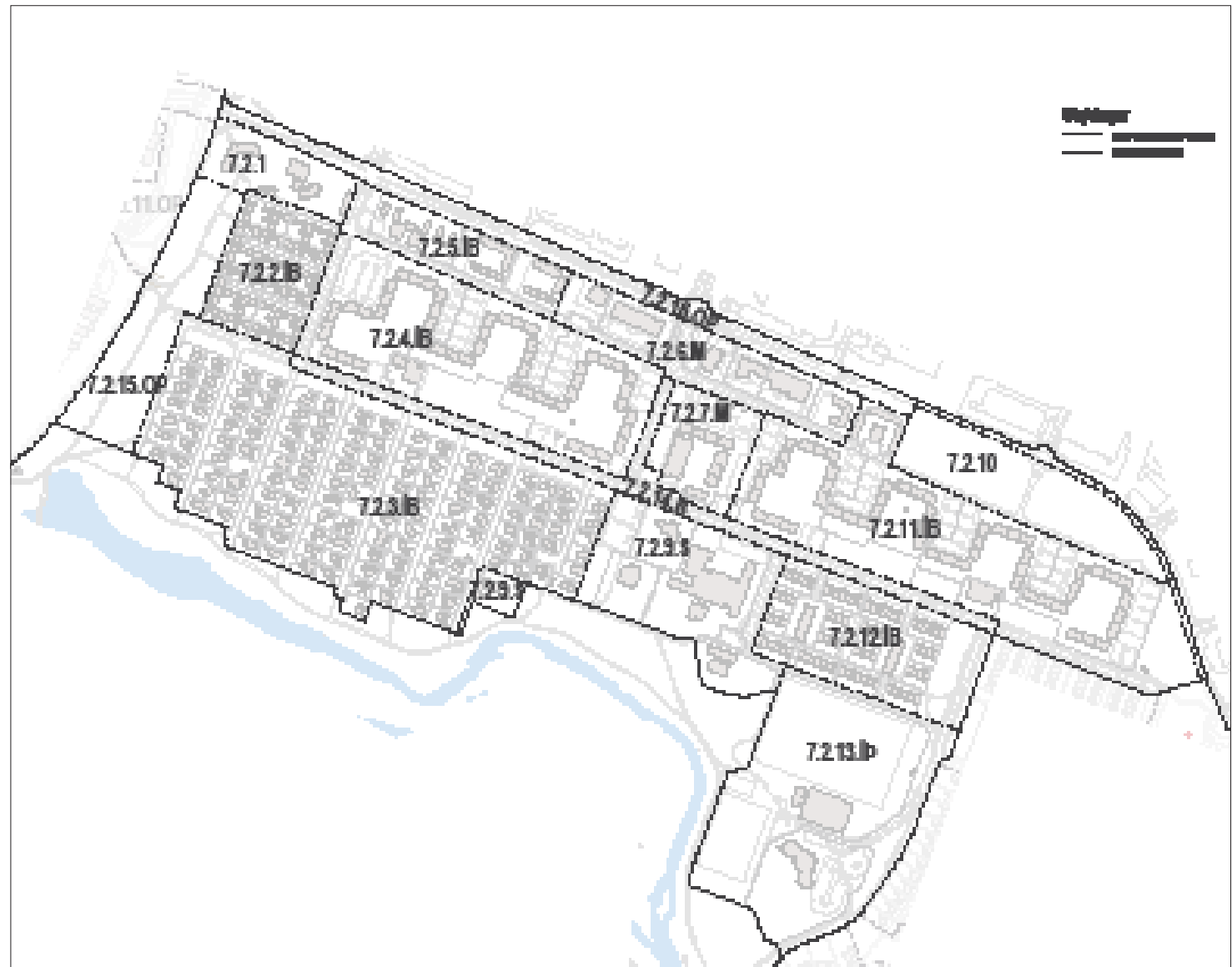
Hverfisskipulagsuppráttur fyrir 7.2 Árbæ.

Skilmálaeiningar í Árbæ

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 annað hvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

Árbæ hefur verið skipt upp í fjórtán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.2.1 til 7.2.16, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

7.2.1	Hraunbær 101-105	Íbúðarbyggð	Svæði utan hverfisskipulags
7.2.2	Hraunbær 1-99 (oddatölur)	Íbúðarbyggð	
7.2.3	Ystibær, Heiðarbær, Fagribær, Glæsibær, Þykkvibær, Vorsabær, Hlaðbær og Háabær	Íbúðarbyggð	
7.2.4	Hraunbær 2-100 (sléttar tölur), Rofabær 7, 9, 17	Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta	
7.2.5	Hraunbær 107-111 (oddatölur)	Íbúðarbyggð	
7.2.6a	Hraunbær 113, 115	Miðsvæði	
7.2.6b	Hraunbær 117, 119,121, 123	Miðsvæði	
7.2.7	Hraunbær 102, Rofabær 23	Miðsvæði	
7.2.9	Rofabær, Skólabær og Hlaðbær	Samfélagsþjónusta	
7.2.10	Hraunbær / Bæjarháls	Íbúðarbyggð	Svæði utan hverfisskipulags
7.2.11	Hraunbær 104-198 (sléttar tölur) og 131, Rofabær 25-47 (oddatölur)	Íbúðarbyggð, verslun og þjónusta	
7.2.12	Melbær og Brekkubær	Íbúðarbyggð	
7.2.13	Fylkisvegur	Íþróttasvæði Fylkis og Árbæjarlaug	
7.2.14	Rofabær	Borgargata	
7.2.15	Höfðabakki	Próunarsvæði	
7.2.16	Bæjarháls	Opið svæði	

**Mynd 2**

7.2 Árbær skiptist í 14 skilmálaeiningar.
Á myndinni má sjá staðsetningu
skilmálaeininga í hverfinu.

Skilmálar í Árbæ

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áherslupætti:

SAMFÉLAG

Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og verslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsu eitts og hljóð- og loftmengun.

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

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

Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er skilmálaflökkum 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 nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem er 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 eitts og þau birtast bæði í bók I og II og á hverfisskipulagsuppdrætti.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Árbæ sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsuppdrátt eru skýringar fyrir tákni og lítanotkun á uppdrætti. Skipulagsuppdráttur er í stærðinni A1 eða A0 og er í mælikvarða 1:3000.

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



7.2.1

Hraunbær 101, 103, 105

Um skilmálæiningu

Einingin er ekki hluti af hverfisSKIPULAGI Reykjavíkur.

Svæðið afmarkast af götunum Bæjarhálsi, Hraunbæ og Bitruhálsi og nær yfir íbúðaturna og þjónustumiðstöð fyrir eldri borgara, alls um 100 íbúðir.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.1



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrrlát svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Prúunar-/stígunarsvæði (sérstakt deilisskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkan fjölþýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hjólðörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eda fegrn göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.2.1

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.1. 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 7.2.1

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.





7.2.2

Hraunbær 1–99 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.2 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur vestast í Árbæjarhverfi og afmarkast af Hraunbæ og Rofabæ að norðan og sunnan og af grænu beltí meðfram Höfðabakka. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr norðri frá Bæjarhálsi og Hraunbæ og frá Rofabæ. Þrjár botnlangagötur liggja frá austri til vesturs inn í skilmálaeininguna og mynda þrjár húsabyrpingar þar sem göngustígar liggja í gengum hverja þyrpingu, einnig frá austri til vesturs. Það sem einkennir byggðarmynstrið eru einnar hæðar samtengd vinkilhús með lágu valmabaki og áberandi þakkanti. Upprunaleg húsagerð var lágreist hús með flötu þaki í módernískum byggingarstíl en öll hús í skilmálaeiningunni eru í dag með valmabökum sem byggð voru á níunda áratug síðusta aldar. Hin samtengdu vinkilhús mynda skjólgóð garðrými sem snúa í suður. Byggðin er kölluð gerðishús eða garðhús af þessum sökum. Bílageymslur eru í sérstökum byggingum sem eru ýmist áfastar húsum eða staðsettar í lengjum miðsvæðis við botnlangagöturnar. Í húsabyrpingunni eru sex lóðir og standa því ýmist átta eða níu vinkilhús á hverri lóð auk bílageymslna. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Á árunum 2006–2016 voru samþykktar þrjár breytingar á deiliskipulagi. Stækkun á byggingarreit fyrir bílskúr sem búið var að byggja. Önnur breyting heimilaði garðskála við hús í skilmálaeiningunni. Þriðja breytingin var stækkun á byggingarreiti fyrir garðskála sem búið var að byggja innan skilmálaeiningarinnar.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja 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 skilmálaeiningu 7.2.2



Skilmálaeining-7.2.2

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.2. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.2

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	8
2. Húsagerðir	8
3. Verslun og þjónusta	8
4. Fjölgun íbúða	8
5. Lýðheilsa	8



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	18
27. Rafhleðslustæði	18
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	19



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	19
30. Verndarákvæði	19
31. Fornleifar	19
32. Náttúrusérkenni	20



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	20
34. Samgöngustefna	20
35. Götur, stígar og gangstéttir	20
36. Bílastæði og innkeyrslur	20
37. Sameiginleg bílageymsla	21
38. Hjólastæði	21



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	21
40. Vindafar	21



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

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Fimmtíu vinkilhús á einni hæð. Bílskúrar fylgja hverri íbúð, annaðhvort samtengdir eða í lengjum miðsvæðis.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Sérbýlishús.
- Aukaíbúðir ekki heimilar.

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 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.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirtært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlistun á yfirtærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirtærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirtærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 5	166 m ²	C	H11,2,48	141 m ²	25 m ²
Hraunbær 7	166 m ²	C	H11,2,48	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 1	86 m ²	C	H11,2,48	86 m ²	0 m ²
Hraunbær 9	166 m ²	C	H11,2,48	140 m ²	26 m ²
Hraunbær 11	166 m ²	C	H11,2,48	132 m ²	34 m ²
Hraunbær 13	166 m ²	C	H11,2,48	134 m ²	32 m ²
Hraunbær 15	166 m ²	C	H11,2,48	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 9	83 m ²	C	H11,2,48	83 m ²	0 m ²
Hraunbær 17	166 m ²	C	H11,2,48	182 m ²	-16 m ²
Hraunbær 19	166 m ²	C	H11,2,48	140 m ²	26 m ²
Hraunbær 21	166 m ²	C	H11,2,48	137 m ²	29 m ²
Hraunbær 23	166 m ²	C	H11,2,48	148 m ²	18 m ²
Hraunbær 17	84 m ²	C	H11,2,48	84 m ²	0 m ²
Hraunbær 25	166 m ²	C	H11,2,48	152 m ²	14 m ²
Hraunbær 27	166 m ²	C	H11,2,48	139 m ²	27 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 29	166 m ²	C	H11,2,48	157 m ²	9 m ²
Hraunbær 31	166 m ²	C	H11,2,48	151 m ²	15 m ²
Hraunbær 33	166 m ²	C	H11,2,48	151 m ²	15 m ²
Hraunbær 25	105 m ²	C	H11,2,48	105 m ²	0 m ²
Hraunbær 35	166 m ²	C	H11,2,48	134 m ²	32 m ²
Hraunbær 37	166 m ²	C	H11,2,48	132 m ²	34 m ²
Hraunbær 39	166 m ²	C	H11,2,48	175 m ²	-9 m ²
Hraunbær 41	166 m ²	C	H11,2,48	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 35	84 m ²	C	H11,2,48	84 m ²	0 m ²
Hraunbær 43	166 m ²	C	H11,2,48	140 m ²	26 m ²
Hraunbær 45	166 m ²	C	H11,2,48	153 m ²	13 m ²
Hraunbær 47	166 m ²	C	H11,2,48	134 m ²	32 m ²
Hraunbær 49	166 m ²	C	H11,2,48	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 43	84 m ²	C	H11,2,48	84 m ²	0 m ²
Hraunbær 51	166 m ²	C		143 m ²	23 m ²
Hraunbær 53	166 m ²	C		140 m ²	26 m ²
Hraunbær 55	166 m ²	C		132 m ²	34 m ²
Hraunbær 57	166 m ²	C		146 m ²	20 m ²
Hraunbær 51	83 m ²	C		83 m ²	0 m ²
Hraunbær 59	166 m ²	C		155 m ²	11 m ²
Hraunbær 61	166 m ²	C		146 m ²	20 m ²
Hraunbær 63	166 m ²	C		144 m ²	22 m ²
Hraunbær 65	166 m ²	C		136 m ²	30 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 67	166 m ²	C		136 m ²	30 m ²
Hraunbær 59	104 m ²	C		104 m ²	0 m ²
Hraunbær 69	166 m ²	C	H11,2,48	134 m ²	32 m ²
Hraunbær 71	166 m ²	C	H11,2,48	132 m ²	34 m ²
Hraunbær 73	166 m ²	C	H11,2,48	157 m ²	9 m ²
Hraunbær 75	166 m ²	C	H11,2,48	148 m ²	18 m ²
Hraunbær 69	84 m ²	C	H11,2,48	84 m ²	0 m ²
Hraunbær 77	166 m ²	C	H11,2,48	149 m ²	17 m ²
Hraunbær 79	166 m ²	C	H11,2,48	132 m ²	34 m ²
Hraunbær 81	166 m ²	C	H11,2,48	162 m ²	4 m ²
Hraunbær 83	166 m ²	C	H11,2,48	143 m ²	23 m ²
Hraunbær 77	83 m ²	C	H11,2,48	83 m ²	0 m ²
Hraunbær 85	166 m ²	C		143 m ²	23 m ²
Hraunbær 87	166 m ²	C		141 m ²	25 m ²
Hraunbær 89	166 m ²	C		166 m ²	0 m ²
Hraunbær 91	166 m ²	C		135 m ²	31 m ²
Hraunbær 85	83 m ²	C		83 m ²	0 m ²
Hraunbær 93	166 m ²	C		141 m ²	25 m ²
Hraunbær 95	166 m ²	C		149 m ²	17 m ²
Hraunbær 97	166 m ²	C		133 m ²	33 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 99	166 m ²	C		135 m ²	31 m ²
Hraunbær 93	73 m ²	C		73 m ²	0 m ²
Hraunbær 1	166 m ²	C	H11,2,48	135 m ²	31 m ²
Hraunbær 3	166 m ²	C	H11,2,48	133 m ²	33 m ²

C Hraunbær 1–99

Einnar hæðar einbýlishús

Grunnflötur húss	150 m ²
Garðstofa/skáli utan byggingarreits	16 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingareitar samtals	166 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Flatt þak.

ANNAÐ

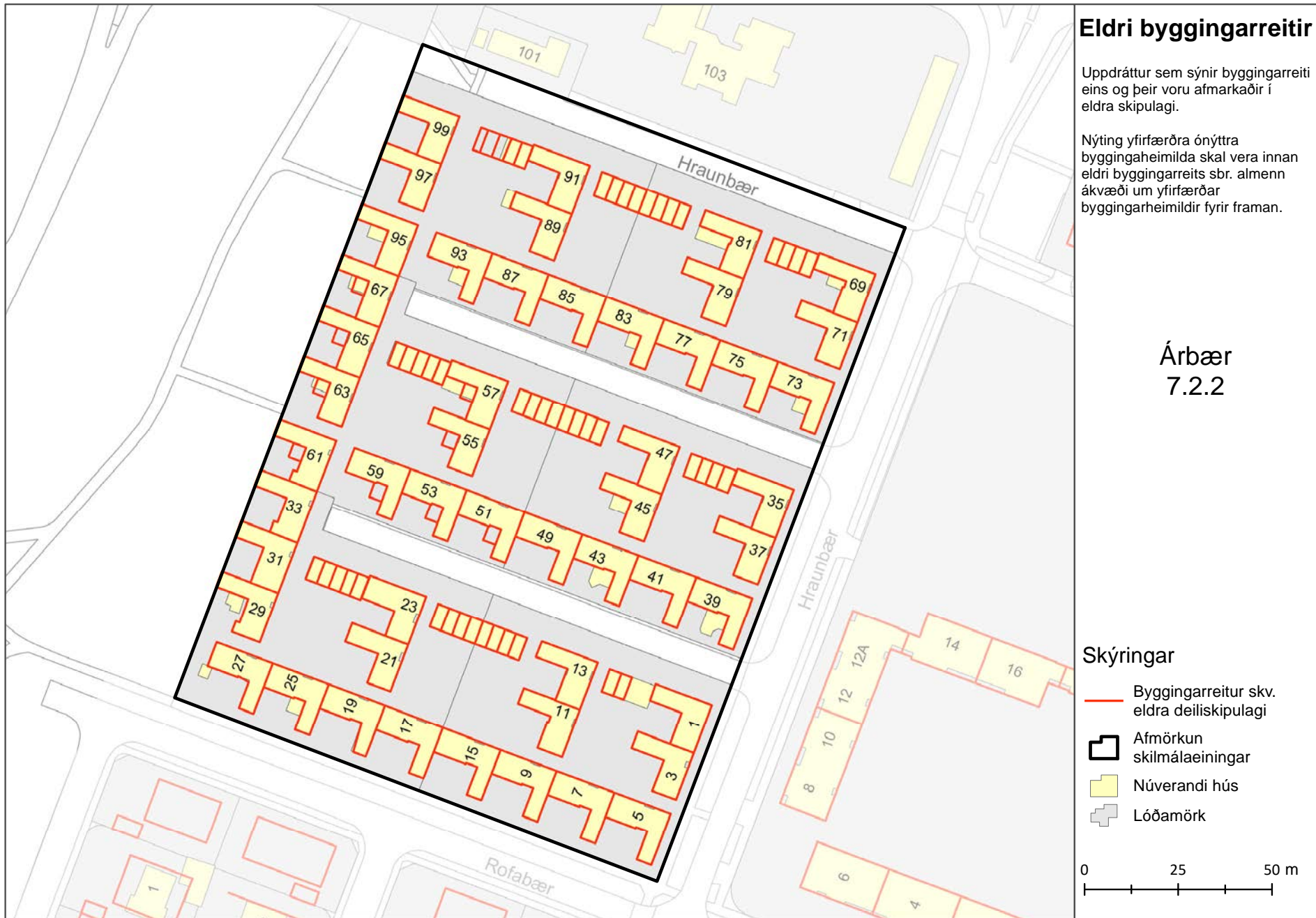
– Heimilt er að byggja bílgeymslur eins og mælibleð sýnir.

– Húsameistarar/lóðarhafar skulu sjá um að uppdrættir samliggjandi húsa séu samræmdir.

- Garðstofur skulu vera í suðvesturverk/horni húsanna og má hæð þeirra ekki vera meiri en hússins. Leitast skal við að fela garðstofu vel að núverandi húsum.
- Hverju húsi fylgir ákveðinn byggingarreitur. Óheimilt er að setja op á vegg er liggja á mörkum nágranna byggingarreits.
- Í hverjum byggingarreit er sérgarður. Skulu garðar, að svo miklu leyti sem þeir ekki afmarkast af húsum, afmarkast með girðingum. Girðingar þessar skal sýna á uppdrætti til byggingarnefndar.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.2

H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966
H2	, Hraunbær 1–99 oddatölur	17. ágú 1964
H37	Árbær, Hraunbær 51–67	11. jan 2006
H48	Árbær, Hraunbær 1–99	30. jan 2009
H59	Árbær, Hraunbær 85–99	19. okt 2016



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá leiðbeiningar

- Einbýlishús

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á 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, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí 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 m² 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

- Á ekki við.

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 ekki heimilaðir.
- Þakefni og frágangur þaks skal samræma milli raðhúsaeyninga.

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.
- Sterkur heildarsvipur einkennir eininguna og skal viðhalda því yfirbragði við breytingar.
- Óheimilt er að gera gluggaop á veggjum sem snúa að göngustígum.

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 skipulagsyfirdömdum. 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

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. 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

hljóðvistaraskýrslu 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 umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

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

- Loftmengun innan skilmálaeiningarinnar kemur einkum frá Höfðabakka.

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

- Stígar liggja í gegnum skilmálaeininguna og tengjast göngustígum í skilmálaeiningu 7.2.15. Kvöð er um almenna gangandi umferð á þeim.



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 skipulagsyfirkönnun 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 hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Stígar liggja í gegnum skilmálaeininguna og tengjast göngustígum í skilmálaeiningu 7.2.15. Kvöð er um almenna gangandi umferð á þeim.

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
Hraunbær 69	0	19	19	Hraunbær 85	0	14	14

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hraunbær 35	0	19	19	Deildarás 14	0	2	2
Hraunbær 51	0	14	14	Deildarás 16	0	2	2
Hraunbær 1	0	19	19	Deildarás 18	0	2	2
Hraunbær 17	0	14	14	Deildarás 20	0	2	2
Deildarás 8	0	2	2	Deildarás 22	0	2	2
Deildarás 10	0	2	2	Deildarás 24	0	2	2
Deildarás 12	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.

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.



7.2.3

Bæjarhverfi

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur syðst í Árbæ og afmarkast af Rofabæ í norðri og Elliðaárdal í suðri. Aðkoma að einingunni er frá Rofabæ. Í skilmálaeiningunni eru átta húsagötur sem liggja frá Rofabæ og enda í botnlanga við Elliðaárdalinn. Syðstu húsin eru með útsýni yfir Elliðaárdalinn. Byggðarmynstur einkennist af reglulegri röð húsa á ferhyrindum lóðum þar sem hús standa bak í bak milli tveggja gatna.

Uppröðun lóða og húsa tekur mið af eldri reitaskiptingu frá þeim tíma þegar byggðin var kölluð Árbæjarblettir og var garð- og sumarhúsalönd. Skipulagið byggist á því að myndað er sólríkt garðsvæði sunnan við öll hús. Húsin eru því ýmist staðsett frá götu eða nálægt götu til að ná sem mestu suðlægu garðsvæði. Byggðarmynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með bílageymslum sem eru stakstæðar eða áfatar. Pakform er annaðhvort lág risþök eða hallalítill flöt þök. Mörgum húsanna hefur verið breytt frá upphaflegri gerð. Sum hafa fengið nýjan þakkant eða viðbyggingu. Þrátt fyrir þetta er töluverður heildarsvipur á byggðinni. Leiksvæði eru við aðra hverja götu og aðkoma að þeim er í gegnum stígakerfi sem liggur þvert á göturnar frá vestri til austurs. Mikill og hávaxinn trjágróður er í skilmálaeiningunni. Allmargar deiliskipulagsbreytingar og breytingar á byggingarleyfum hafa verið samþykktar innan skilmálaeiningarinnar og flestar þeirra varða leyfi fyrir viðbyggingum við aðalbyggingu og/eða bílageymslum.

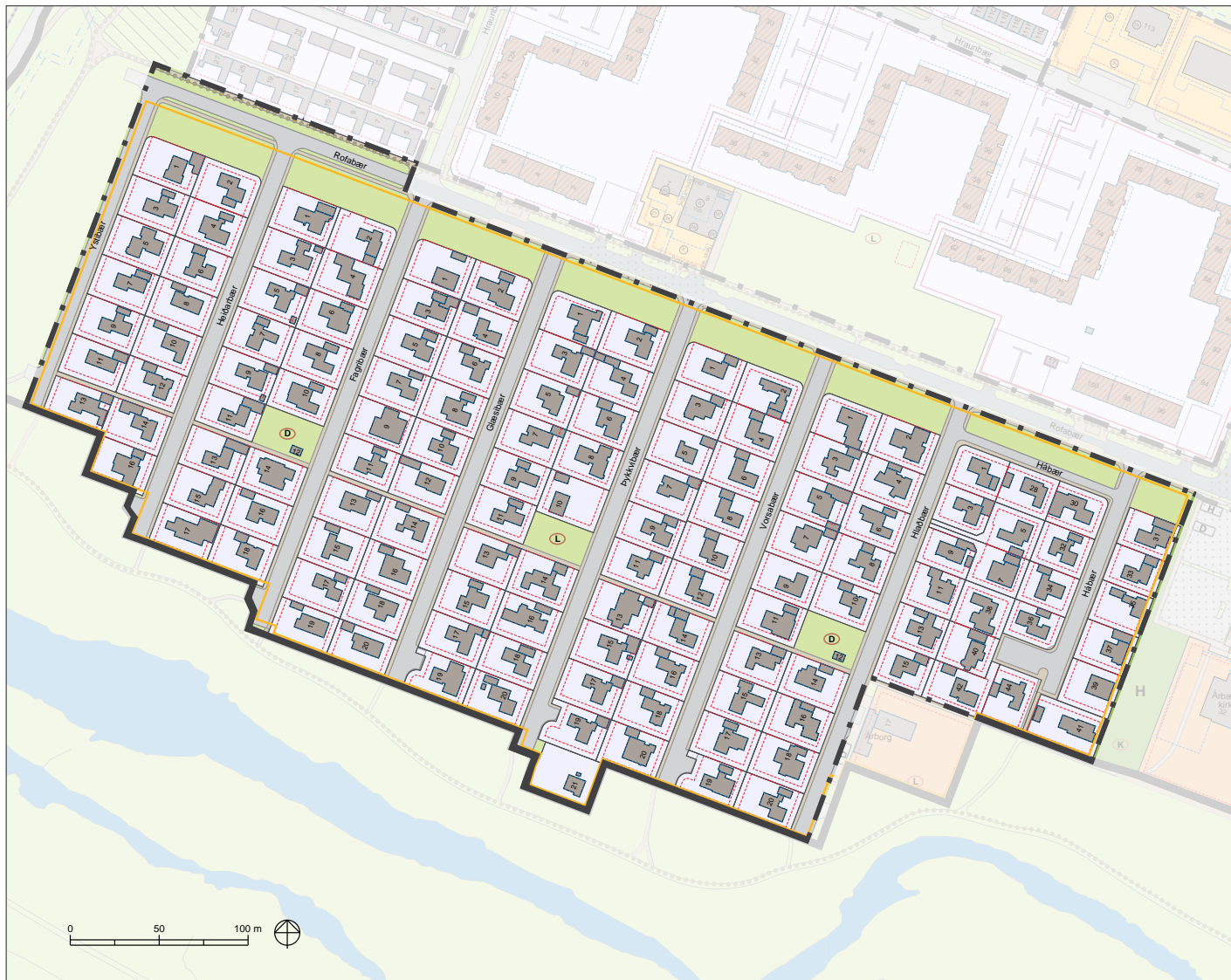
Helstu áherslur

- 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 sögulegrar og umhverfislegrar sérstöðu, en fyrirkomulag gatna, lóða og húsa felur í sér eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta sem mikilvægt er að vernda og taka tillit til.
- Tvö hús innan skilmálaeiningarinnar, Fagribær 19 og Háabær 39, njóta hverfisverndar í rauðum flokki vegna byggingarlistalegs gildis.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.3



Skilmálaeining-7.2.3

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.3. 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 7.2.3

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólastæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23



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

Sjá leiðbeiningar

- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús á einni hæð. Aukaíbúðir heimilaðar. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.

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 m². 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 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.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fagribær 17	183 m ²	E	H2	171 m ²	12 m ²
Fagribær 18	183 m ²	E	H2	167 m ²	16 m ²
Fagribær 19	183 m ²	E	H2	154.1 m ²	29 m ²
Glæsibær 1	183 m ²	E	H2	199 m ²	-16 m ²
Glæsibær 2	235 m ²	U	H2,2	235 m ²	0 m ²
Glæsibær 3	183 m ²	E	H2	181 m ²	2 m ²
Glæsibær 4 · 5	183 m ²	E	H2	175 m ²	8 m ²
Glæsibær 5	183 m ²	E	H2	184 m ²	-1 m ²
Glæsibær 6	183 m ²	E	H2	175 m ²	8 m ²
Glæsibær 7	183 m ²	E	H2	208 m ²	-25 m ²
Glæsibær 8	183 m ²	E	H2	194 m ²	-11 m ²
Glæsibær 9	183 m ²	E	H2	200 m ²	-17 m ²
Glæsibær 10	183 m ²	E	H2	191 m ²	-8 m ²
Glæsibær 11	183 m ²	E	H2	167 m ²	16 m ²
Glæsibær 12	183 m ²	E	H2	177 m ²	6 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Glæsibær 13	183 m ²	E	H2	179 m ²	4 m ²
Glæsibær 14	183 m ²	E	H2	194 m ²	-11 m ²
Glæsibær 15	183 m ²	E	H2	168 m ²	15 m ²
Glæsibær 16	183 m ²	E	H2	210 m ²	-27 m ²
Glæsibær 17	183 m ²	E	H2	148 m ²	35 m ²
Glæsibær 18	183 m ²	E	H2	184 m ²	-1 m ²
Glæsibær 19	183 m ²	E	H2	224 m ²	-41 m ²
Glæsibær 20	183 m ²	E	H2	180 m ²	3 m ²
Hábær 28	183 m ²	E	H2	172 m ²	11 m ²
Hábær 30	183 m ²	E	H2	242 m ²	-59 m ²
Hábær 31	183 m ²	E	H2	219 m ²	-36 m ²
Hábær 32	183 m ²	E	H2	176 m ²	7 m ²
Hábær 33	183 m ²	E	H2	190 m ²	-7 m ²
Hábær 34	183 m ²	E	H2	174 m ²	9 m ²
Hábær 35	179 m ²	V	H2,50	178.2 m ²	1 m ²
Hábær 36	183 m ²	E	H2	181 m ²	2 m ²
Hábær 37	183 m ²	E	H2	222 m ²	-39 m ²
Hábær 38	217 m ²	W	H2,36	215 m ²	2 m ²
Hábær 39	183 m ²	E	H2	256 m ²	-73 m ²
Hábær 40	183 m ²	E	H2	191 m ²	-8 m ²
Hábær 41	255 m ²	X	H2,53	248 m ²	7 m ²
Hábær 42	183 m ²	E	H2	194 m ²	-11 m ²
Hábær 44	183 m ²	E	H2	180 m ²	3 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Heiðarbær 1	183 m ²	E	H2	207 m ²	-24 m ²
Heiðarbær 2	183 m ²	E	H2	180 m ²	3 m ²
Heiðarbær 3	183 m ²	E	H2	167 m ²	16 m ²
Heiðarbær 4	183 m ²	E	H2	195 m ²	-12 m ²
Heiðarbær 5	183 m ²	E	H2	207 m ²	-24 m ²
Heiðarbær 6	183 m ²	E	H2	184 m ²	-1 m ²
Heiðarbær 7	183 m ²	E	H2	166 m ²	17 m ²
Heiðarbær 8	183 m ²	E	H2	177 m ²	6 m ²
Heiðarbær 9	183 m ²	E	H2	187 m ²	-4 m ²
Heiðarbær 10	183 m ²	E	H2	172 m ²	11 m ²
Heiðarbær 11	183 m ²	E	H2	173 m ²	10 m ²
Heiðarbær 12	183 m ²	E	H2	173 m ²	10 m ²
Heiðarbær 13	183 m ²	E	H2	175 m ²	8 m ²
Heiðarbær 14	183 m ²	E	H2,46	167 m ²	16 m ²
Heiðarbær 15	183 m ²	E	H2	176 m ²	7 m ²
Heiðarbær 16	183 m ²	E	H2	261 m ²	-78 m ²
Heiðarbær 17	183 m ²	E	H2,56	280 m ²	-97 m ²
Hlaðbær 1	183 m ²	E	H2	166 m ²	17 m ²
Hlaðbær 2	183 m ²	E	H2	257 m ²	-74 m ²
Hlaðbær 3	183 m ²	E	H2	173 m ²	10 m ²
Hlaðbær 4	183 m ²	E	H2	213 m ²	-30 m ²
Hlaðbær 5	183 m ²	E	H2	184 m ²	-1 m ²
Hlaðbær 6	183 m ²	E	H2	188 m ²	-5 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hlaðbær 7	183 m ²	E	H2	169 m ²	14 m ²
Hlaðbær 8	183 m ²	E	H2	185 m ²	-2 m ²
Hlaðbær 9	183 m ²	E	H2	188 m ²	-5 m ²
Hlaðbær 10	183 m ²	E	H2	169 m ²	14 m ²
Hlaðbær 11	183 m ²	E	H2	190 m ²	-7 m ²
Hlaðbær 13	183 m ²	E	H2	232 m ²	-49 m ²
Hlaðbær 14	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²
Hlaðbær 15	183 m ²	E	H2	197 m ²	-14 m ²
Hlaðbær 16	183 m ²	E	H2	246 m ²	-63 m ²
Hlaðbær 18	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²
Hlaðbær 20	183 m ²	E	H2	171 m ²	12 m ²
Vorsabær 1	183 m ²	E	H2	321 m ²	-138 m ²
Vorsabær 2	183 m ²	E	H2	186 m ²	-3 m ²
Vorsabær 3	183 m ²	E	H2	195 m ²	-12 m ²
Vorsabær 4	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 5	183 m ²	E	H2	192 m ²	-9 m ²
Vorsabær 6	183 m ²	E	H2	176 m ²	7 m ²
Vorsabær 7	183 m ²	E	H2	81 m ²	102 m ²
Vorsabær 8	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 9	183 m ²	E	H2	219 m ²	-36 m ²
Vorsabær 10	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²
Vorsabær 11	183 m ²	E	H2	226 m ²	-43 m ²
Vorsabær 12	183 m ²	E	H2	175 m ²	8 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vorsabær 13	183 m ²	E	H2	333 m ²	-150 m ²	Þykkvibær 9	183 m ²	E	H2	185 m ²	-2 m ²
Vorasbær 14, Vorsabær 14	183 m ²	E	H2	177 m ²	6 m ²	Þykkvibær 10	183 m ²	E	H2	147 m ²	36 m ²
Vorsabær 15	183 m ²	E	H2	205 m ²	-22 m ²	Þykkvibær 11	183 m ²	E	H2	156 m ²	27 m ²
Vorsabær 16	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²	Þykkvibær 13	183 m ²	E	H2	220 m ²	-37 m ²
Vorsabær 17	183 m ²	E	H2	196 m ²	-13 m ²	Þykkvibær 14	183 m ²	E	H2	209 m ²	-26 m ²
Vorsabær 18	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²	Þykkvibær 15	183 m ²	E	H2	197 m ²	-14 m ²
Vorsabær 19	183 m ²	E	H2	198 m ²	-15 m ²	Þykkvibær 16	183 m ²	E	H2	237 m ²	-54 m ²
Vorsabær 20	183 m ²	E	H2	212 m ²	-29 m ²	Þykkvibær 17	183 m ²	E	H2	177 m ²	6 m ²
Ystibær 1	183 m ²	E	H2	265 m ²	-82 m ²	Þykkvibær 18	183 m ²	E	H2	175 m ²	8 m ²
Ystibær 3	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²	Þykkvibær 19	183 m ²	E	H2	175 m ²	8 m ²
Ystibær 5	183 m ²	E	H2	301 m ²	-118 m ²	Þykkvibær 20	183 m ²	E	H2	168 m ²	15 m ²
Ystibær 7	183 m ²	E	H2	166 m ²	17 m ²	Þykkvibær 21	183 m ²	E	H2,61	91 m ²	92 m ²
Ystibær 9	183 m ²	E	H2	170 m ²	13 m ²	Hlaðbær 12	27 m ²	AF		26.9 m ²	1 m ²
Ystibær 11	183 m ²	E	H2	182 m ²	1 m ²	Fagribær 1	183 m ²	E	H2	156 m ²	27 m ²
Ystibær 13	183 m ²	E	H2	207 m ²	-24 m ²	Fagribær 2	235 m ²	R	H2,43	171 m ²	64 m ²
Þykkvibær 1	183 m ²	E	H2	146 m ²	37 m ²	Fagribær 3	183 m ²	E	H2	210 m ²	-27 m ²
Þykkvibær 2	183 m ²	E	H2	181 m ²	2 m ²	Fagribær 4	183 m ²	E	H2	184 m ²	-1 m ²
Þykkvibær 3	183 m ²	E	H2	187 m ²	-4 m ²	Fagribær 5	183 m ²	E	H2	183 m ²	0 m ²
Þykkvibær 4	183 m ²	E	H2	177 m ²	6 m ²	Fagribær 6	183 m ²	E	H2	181 m ²	2 m ²
Þykkvibær 5	183 m ²	E	H2	114 m ²	69 m ²	Fagribær 7	183 m ²	E	H2	165 m ²	18 m ²
Þykkvibær 6	183 m ²	E	H2	203 m ²	-20 m ²	Fagribær 8	183 m ²	E	H2	181 m ²	2 m ²
Þykkvibær 7	183 m ²	E	H2	188 m ²	-5 m ²	Fagribær 9	250 m ²	S	H2,44	249 m ²	1 m ²
Þykkvibær 8	183 m ²	E	H2	275 m ²	-92 m ²	Fagribær 10	183 m ²	E	H2	206 m ²	-23 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fagribær 11	183 m ²	E	H2	167 m ²	16 m ²
Fagribær 12	27 m ²	AF		27 m ²	0 m ²
Fagribær 13	183 m ²	E	H2	168 m ²	15 m ²
Fagribær 14	235 m ²	T	H2,38	236 m ²	-1 m ²
Fagribær 15	183 m ²	E	H2	178 m ²	5 m ²
Fagribær 16	183 m ²	E	H2	186 m ²	-3 m ²

AF Rofabær 11 · Rofabær 27 · Rofabær 27 og Fagribær 12

Spennistöð

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Rofabær 11, samtals	32 m ²
Rofabær 17, samtals	17 m ²
Rofabær 27, samtals	16 m ²
Fagribær 12, samtals	27 m ²
Hlaðbær 12 samtals	27 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

E

Heiðarbær · Fagribær · Glæsibær · Þykkvibær · Vorsabær · Hlaðbær · Háibær

Árbæjarblettir - einnar hæðar einbýlishús með bílgeymslu

Grunnflötur húss	150 m ²
Bílgeymsla, hámark 8 m á lengd.	33 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	183 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar án kjallara.

- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.

- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17°. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 m.

ANNAÐ

- Bílgeymsla fylgir hverri íbúð, stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.

- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.

- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

R

Fagribær 2

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	235 m ²
------------------------------------	--------------------

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

S

Fagribær 9

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 250 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar án kjallara.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

T

Fagribær 14

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 235 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

U Glæsibær 2

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 235 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

V Hábær 35

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 260 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

W Hábær 38

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 217 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.

- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.



Hábær 41

Einbýlishús á einni hæð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 255 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hæð á gólfplötu samkvæmt hæðarblöðum.
- Kjallari kemur einungis til greina ef um sérstök jarðvegsskilyrði eða hæðarmun er að ræða.

ÞAKGERÐ

- Söðulþak eða flatt þak, þakhalli skal vera 17 gráður. Mesta hæð á þaki má vera 1,5 metrar.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er stakstæð eða innbyggð. Staðsetja má hana á norðurmörkum lóðar með nokkrum undantekningum, sjá mæliblöð.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Óheimilt er að starfrækja bílaverkstæði, trésmíðaverkstæði eða annað sem gæti valdið hávaða, óþrifnaði eða öðrum óþægindum.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.3

H2	, Hraunbær 1–99 oddatölur	17. ágú 1964
H36	Árbær, Hábær 38	20. okt 2005
H38	Árbær, Fagribær 14	20. feb 2006
H43	Árbær, Fagribær 2	13. jún 2007
H44	Árbær, Fagribær 9	29. ágú 2007
H46	Árbær, Heiðarbær 14	12. okt 2007
H50	Árbær, Hábær 35	23. sep 2009
H53	Árbær, Hábær 41	15. apr 2011
H56	Árbær, Heiðarbær 17	14. sep 2012
H61	Árbær, Þykkvibær 21	22. des 2017



Eldri byggingarreitir

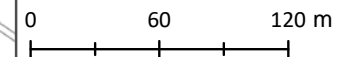
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær 7.2.3

Skýringar

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



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 stærra en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur sem byggir á eldra reitaskipulagi.

Þykkvibær 21

- Engar heimildir eru til stækkunar eða breytingar á mannvirkjum innan lóðarinnar.

Fagribær 19 og Háþær 39

- Húsin njóta hverfisverndar í rauðum flokki vegna þess listræna gildis sem þau hafa sem gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns og vönduð hús af sinni gerð.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Sjá leiðbeiningar

- [Einbýlishús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Fagribær 1	848	183	0.21	40	6	0.27	229
T Fagribær 10	774	183	0.23	40	6	0.29	229
T Fagribær 11	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Fagribær 13	869	183	0.21	40	6	0.26	229
T Fagribær 14	808	235	0.29	40	6	0.34	281
T Fagribær 15	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Fagribær 16	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Fagribær 17	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Fagribær 18	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Fagribær 19	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Fagribær 2	840	235	0.27	40	6	0.33	281
T Fagribær 3	765	183	0.23	40	6	0.29	229
T Fagribær 4	835	183	0.21	40	6	0.27	229

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Fagribær 5	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Fagribær 6	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Fagribær 7	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Fagribær 8	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Fagribær 9	791	250	0.31	40	6	0.37	296
T Glæsibær 1	831	183	0.22	40	6	0.27	229
T Glæsibær 10	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Glæsibær 11	800	183	0.22	40	6	0.28	229
T Glæsibær 12	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Glæsibær 13	878	183	0.20	40	6	0.26	229
T Glæsibær 14	869	183	0.21	40	6	0.26	229
T Glæsibær 15	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Glæsibær 16	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Glæsibær 17	782	183	0.23	40	6	0.29	229
T Glæsibær 18	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Glæsibær 19	793	183	0.23	40	6	0.28	229
T Glæsibær 2	848	235	0.27	40	6	0.33	281
T Glæsibær 20	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Glæsibær 3	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Glæsibær 4 ·5	765	183	0.23	40	6	0.29	229
T Glæsibær 5	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Glæsibær 6	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Glæsibær 7	817	183	0.22	40	6	0.28	229

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Glæsibær 8	835	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hlaðbær 14	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Glæsibær 9	782	183	0.23	40	6	0.29	229	T Hlaðbær 15	668	183	0.27	40	6	0.34	229
T Heiðarbær 1	843	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hlaðbær 16	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Heiðarbær 10	826	183	0.22	40	6	0.27	229	T Hlaðbær 18	843	183	0.21	40	6	0.27	229
T Heiðarbær 11	782	183	0.23	40	6	0.29	229	T Hlaðbær 2	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Heiðarbær 12	774	183	0.23	40	6	0.29	229	T Hlaðbær 20	843	183	0.21	40	6	0.27	229
T Heiðarbær 13	808	183	0.22	40	6	0.28	229	T Hlaðbær 3	641	183	0.28	40	6	0.35	229
T Heiðarbær 14	808	183	0.22	40	6	0.28	229	T Hlaðbær 4	817	183	0.22	40	6	0.28	229
T Heiðarbær 15	826	183	0.22	40	6	0.27	229	T Hlaðbær 5	800	183	0.22	40	6	0.28	229
T Heiðarbær 16	817	183	0.22	40	6	0.28	229	T Hlaðbær 6	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Heiðarbær 17	852	183	0.21	40	6	0.26	229	T Hlaðbær 7	770	183	0.23	40	6	0.29	229
T Heiðarbær 2	831	183	0.22	40	6	0.27	229	T Hlaðbær 8	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Heiðarbær 3	835	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hlaðbær 9	611	183	0.29	40	6	0.37	229
T Heiðarbær 4	835	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hábær 28	721	183	0.25	40	6	0.31	229
T Heiðarbær 5	835	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hábær 30	717	183	0.25	40	6	0.31	229
T Heiðarbær 6	835	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hábær 31	656	183	0.27	40	6	0.34	229
T Heiðarbær 7	835	183	0.21	40	6	0.27	229	T Hábær 32	721	183	0.25	40	6	0.31	229
T Heiðarbær 8	826	183	0.22	40	6	0.27	229	T Hábær 33	672	183	0.27	40	6	0.34	229
T Heiðarbær 9	774	183	0.23	40	6	0.29	229	T Hábær 34	691	183	0.26	40	6	0.33	229
T Hlaðbær 1	717	183	0.25	40	6	0.31	229	T Hábær 35	717	179	0.24	40	6	0.31	225
T Hlaðbær 10	782	183	0.23	40	6	0.29	229	T Hábær 36	612	183	0.29	40	6	0.37	229
T Hlaðbær 11	736	183	0.24	40	6	0.31	229	T Hábær 37	717	183	0.25	40	6	0.31	229
T Hlaðbær 13	706	183	0.25	40	6	0.32	229	T Hábær 38	736	217	0.29	40	6	0.35	263

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hábær 39	778	183	0.23	40	6	0.29	229
T Hábær 40	706	183	0.25	40	6	0.32	229
T Hábær 41	1011	255	0.25	40	6	0.29	301
T Hábær 42	832	183	0.21	40	6	0.27	229
T Hábær 44	819	183	0.22	40	6	0.27	229
T Vorsabær 14, Vorsabær 14	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Vorsabær 1	831	183	0.22	40	6	0.27	229
T Vorsabær 10	793	183	0.23	40	6	0.28	229
T Vorsabær 11	800	183	0.22	40	6	0.28	229
T Vorsabær 12	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Vorsabær 13	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Vorsabær 15	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Vorsabær 16	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Vorsabær 17	843	183	0.21	40	6	0.27	229
T Vorsabær 18	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Vorsabær 19	784	183	0.23	40	6	0.29	229
T Vorsabær 2	822	183	0.22	40	6	0.27	229
T Vorsabær 20	861	183	0.21	40	6	0.26	229
T Vorsabær 3	817	183	0.22	40	6	0.28	229
T Vorsabær 4	817	183	0.22	40	6	0.28	229
T Vorsabær 5	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Vorsabær 6	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Vorsabær 7	852	183	0.21	40	6	0.26	229

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vorsabær 8	841	183	0.21	40	6	0.27	229
T Vorsabær 9	782	183	0.23	40	6	0.29	229
T Ystibær 1	831	183	0.22	40	6	0.27	229
T Ystibær 11	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Ystibær 13	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Ystibær 3	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Ystibær 5	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Ystibær 7	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Ystibær 9	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 1	822	183	0.22	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 10	878	183	0.20	40	6	0.26	229
T Þykkvibær 11	791	183	0.23	40	6	0.28	229
T Þykkvibær 13	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 14	878	183	0.20	40	6	0.26	229
T Þykkvibær 15	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 16	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Þykkvibær 17	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 18	782	183	0.23	40	6	0.29	229
T Þykkvibær 19	802	183	0.22	40	6	0.28	229
T Þykkvibær 2	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Þykkvibær 20	852	183	0.21	40	6	0.26	229
T Þykkvibær 3	817	183	0.22	40	6	0.28	229
T Þykkvibær 4	817	183	0.22	40	6	0.28	229

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Þykkvibær 5	835	183	0.21	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 6	826	183	0.22	40	6	0.27	229
T Þykkvibær 7	878	183	0.20	40	6	0.26	229
T Þykkvibær 8	817	183	0.22	40	6	0.28	229
T Þykkvibær 9	756	183	0.24	40	6	0.30	229

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem þar 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, þarhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí 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 m² 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

- 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 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 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.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

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

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

25. Kvaðir

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

-Dæmi um kvaðir eru:

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



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

- Gerð er tillaga um hverfisverndun skilmálaeiningarinnar í gulum flokki vegna þeirrar sögulegu vísunar sem felst í fyrirkomulagi gatna, lóða og húsa sem byggir á eldri reitaskiptingu Árbæjarbletta.
- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur sem byggir á eldra reitaskipulagi.
- Gerð er tillaga um sérstaka hverfisverndun tveggja húsa innan skilmálaeiningarinnar í rauðum flokki, Fagrabæjar 19 á Háþéjar 39, vegna listræns gildis, en þau eru góð dæmi um höfundarverk hönnuða sinna og

vönduð hús af sinni gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

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

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

- 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.

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
Ystibær 1	0	1	1	Fagribær 3	0	1	1
Ystibær 3	0	1	1	Fagribær 5	0	1	1
Ystibær 5	0	1	1	Fagribær 7	0	1	1
Ystibær 7	0	1	1	Fagribær 9	0	1	1
Ystibær 9	0	1	1	Fagribær 11	0	1	1
Ystibær 11	0	1	1	Glæsibær 2	0	1	1
Heiðarbær 2	0	1	1	Glæsibær 4	0	1	1
Heiðarbær 4	0	1	1	Glæsibær 6	0	1	1
Heiðarbær 6	0	1	1	Glæsibær 8	0	1	1
Heiðarbær 8	0	1	1	Glæsibær 10	0	1	1
Heiðarbær 10	0	1	1	Glæsibær 12	0	1	1
Heiðarbær 12	0	1	1	Ystibær 13	0	1	1
Heiðarbær 1	0	1	1	Heiðarbær 14	0	1	1
Heiðarbær 3	0	1	1	Heiðarbær 16	0	1	1
Heiðarbær 5	0	1	1	Heiðarbær 13	0	1	1
Heiðarbær 7	0	1	1	Heiðarbær 15	0	1	1
Heiðarbær 9	0	1	1	Heiðarbær 17	0	1	1
Heiðarbær 11	0	1	1	Fagribær 14	0	1	1
Fagribær 2	0	1	1	Fagribær 16	0	1	1
Fagribær 4	0	1	1	Fagribær 18	0	1	1
Fagribær 6	0	1	1	Fagribær 13	0	1	1
Fagribær 8	0	1	1	Fagribær 15	0	1	1
Fagribær 10	0	1	1	Fagribær 17	0	1	1
Fagribær 1	0	1	1	Fagribær 19	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Glæsibær 14	0	1	1	Vorsabær 6	0	1	1	Þykkvibær 15	0	1	1	Hlaðbær 13	0	1	1
Glæsibær 16	0	1	1	Vorsabær 8	0	1	1	Þykkvibær 17	0	1	1	Hlaðbær 15	0	1	1
Glæsibær 18	0	1	1	Vorsabær 10	0	1	1	Þykkvibær 19	0	1	1	Hábær 28	0	1	1
Glæsibær 20	0	1	1	Vorsabær 12	0	1	1	Vorsabær 14	0	1	1	Hábær 30	0	1	1
Þykkvibær 21	0	1	1	Vorsabær 1	0	1	1	Vorsabær 16	0	1	1	Hábær 32	0	1	1
Glæsibær 1	0	1	1	Vorsabær 3	0	1	1	Vorsabær 18	0	1	1	Hábær 34	0	1	1
Glæsibær 3	0	1	1	Vorsabær 5	0	1	1	Vorsabær 20	0	1	1	Hábær 36	0	1	1
Glæsibær 5	0	1	1	Vorsabær 7	0	1	1	Vorsabær 13	0	1	1	Hábær 38	0	1	1
Glæsibær 7	0	1	1	Vorsabær 9	0	1	1	Vorsabær 15	0	1	1	Hábær 40	0	1	1
Glæsibær 9	0	1	1	Vorsabær 11	0	1	1	Vorsabær 17	0	1	1	Hábær 42	0	1	1
Glæsibær 11	0	1	1	Hlaðbær 2	0	1	1	Vorsabær 19	0	1	1	Hábær 44	0	1	1
Þykkvibær 2	0	1	1	Hlaðbær 4	0	1	1	Hlaðbær 14	0	1	1	Hábær 31	0	1	1
Þykkvibær 4	0	1	1	Hlaðbær 6	0	1	1	Hlaðbær 16	0	1	1	Hábær 33	0	1	1
Þykkvibær 6	0	1	1	Hlaðbær 8	0	1	1	Hlaðbær 18	0	1	1	Hábær 35	0	1	1
Þykkvibær 8	0	1	1	Hlaðbær 10	0	1	1	Hlaðbær 20	0	1	1	Hábær 37	0	1	1
Þykkvibær 10	0	1	1	Glæsibær 13	0	1	1	Hlaðbær 1	0	1	1	Hábær 39	0	1	1
Þykkvibær 1	0	1	1	Glæsibær 15	0	1	1	Hlaðbær 3	0	1	1	Hábær 41	0	1	1
Þykkvibær 3	0	1	1	Glæsibær 17	0	1	1	Hlaðbær 5	0	1	1	Klapparás 7	0	2	2
Þykkvibær 5	0	1	1	Glæsibær 19	0	1	1	Hlaðbær 7	0	1	1	Klapparás 9	0	2	2
Þykkvibær 7	0	1	1	Þykkvibær 14	0	1	1	Hlaðbær 9	0	1	1	Klapparás 11	0	2	2
Þykkvibær 9	0	1	1	Þykkvibær 16	0	1	1	Hlaðbær 11	0	1	1	Klapparás 5	0	2	2
Þykkvibær 11	0	1	1	Þykkvibær 18	0	1	1								
Vorsabær 2	0	1	1	Þykkvibær 20	0	1	1								
Vorsabær 4	0	1	1	Þykkvibær 13	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.



7.2.4

Hraunbær 2–100 (sléttar tölur) og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.4 eru íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði. Skilmálaeiningin er miðsvæðis í Árbæ og afmarkast af Rofabæ að sunnan, Hraunbæ að vestan og norðan og Bæjarbraut að austan. Einingin nær til fjölbýlishúsanna við Hraunbæ 2–100 (sléttar tölur), verslunar- og þjónustulóða (Miðsvæði, VP1) við Rofabæ 7 og 9, opinna svæða við Rofabæ 13–15 og spennistöðvar við Rofabæ 17.

Byggðarmynstur einkennist af þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem mynda U-laga inngarða sem snúa í suður og svæði fyrir bílastæði sem snúa í norður. Við skipulag einingarinnar var áhersla lögð á aðgreiningu gangandi umferðar og leiksvæða barna frá umferðargötum og bílastæðum. Öll leiksvæðin eru staðsett í inngörðum sem snúa á mótum suðri. Stórt opið svæði er meðfram Rofabæ en þar eru bolta- og leikvellir. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Einungis ein breyting hefur verið samþykkt þar sem gefin var heimild til að nýta kjallara fjölbýlishúsa sem íbúðir.

Helstu áherslur

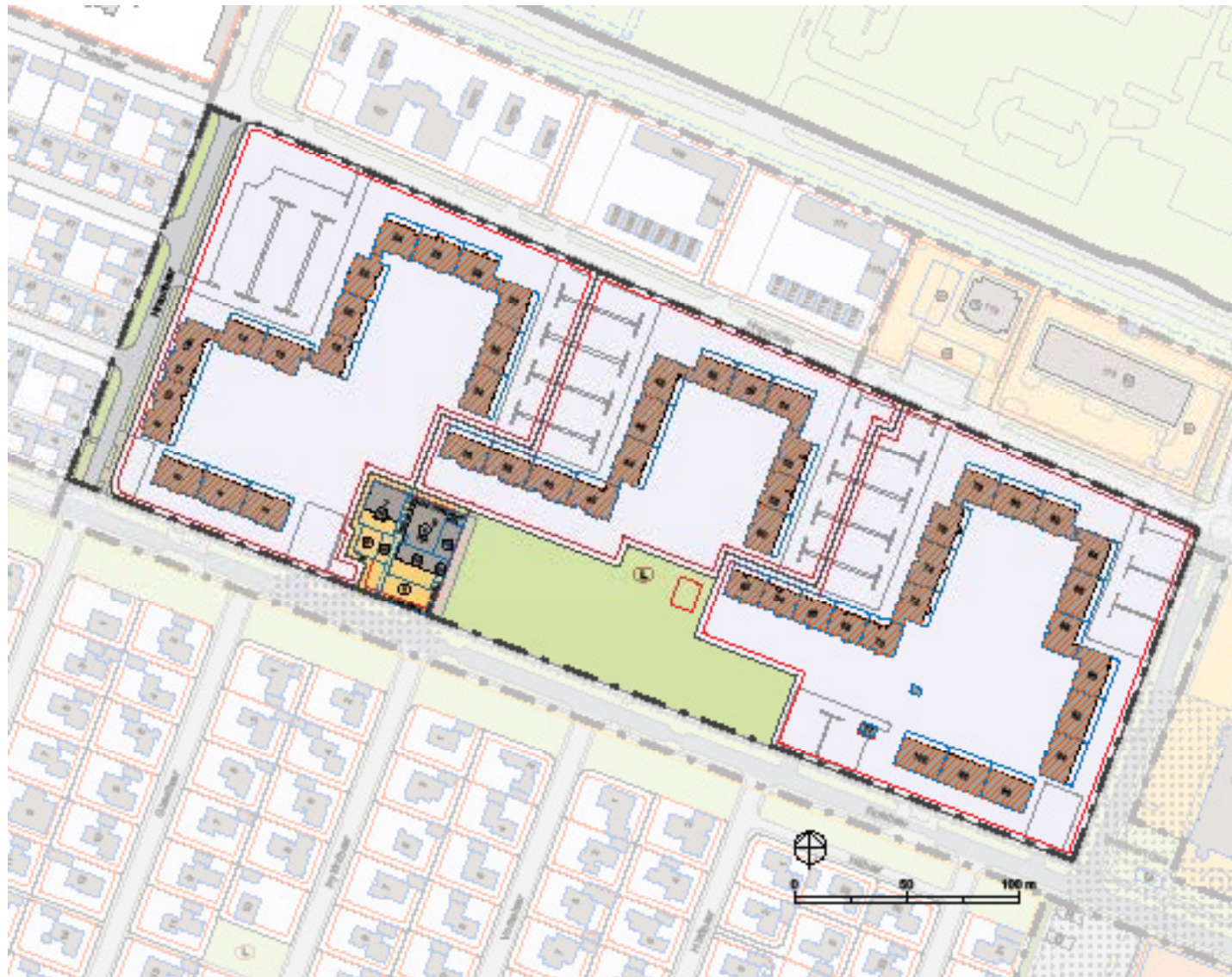
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar. Heimild til viðbótarhæðar á fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar þar sem því verður við komið með góðu móti án þess að skerða gæði byggðar.
- Heimild verður veitt fyrir nýbyggingum á lóðunum Rofabæ 7–9 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Aftast í þessum kafla er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- - - - Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- Kyrrlát svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígir
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/áthugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbyliðhúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/éða fegur götur
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.4. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprætturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.4

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	83
2. Húsagerðir	83
3. Verslun og þjónusta	84
4. Fjölgun íbúða	84
5. Lýðheilsa	84



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	85
8. Nýbyggingar	94
9. Aðrar byggingar á lóð	95
10. Byggingarreitir og gjöld	95
11. Svalir og svalalokanir	96
12. Þakgerð og frágangur þaks	96
13. Útlitsbreytingar og viðhald	97
14. Kjallari	97
15. Niðurrif	97
16. Tækniþúnaður	104
17. Ósamþykktar framkvæmdir	104



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	104
19. Útfærsla lóða	105
20. Almenningsrými	105
21. Borgarbúskapur	106
22. Ljósivist	106
23. Hljóðvist	106
24. Loftgæði	106
25. Kvaðir	106



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	107
27. Rafhleðslustæði	108
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	108



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	109
30. Verndarákvæði	109
31. Fornleifar	109
32. Náttúrusérkenni	109



SAMGÖNGUR

33. Almenningsgöngur	110
34. Samgöngustefna	110
35. Götur, stígar og gangstéttir	110
36. Bílastæði og innkeyrslur	110
37. Sameiginleg bílageymsla	111
38. Hjólastæði	111



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	111
40. Vindafar	111



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.

Rofabær 7–9

- Umrætt svæði er skilgreint sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi VP1. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu

Rofabær 11, 13, 15

- Opið svæði.

Rofabær 17

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð
- Hverfiskjarnar

2. Húsagerðir

Hraunbær 2–100

- Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á móti suðri. Fjöldi íbúða er 434 samkvæmt skráningu FMR.
 - Heimilt er að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- #### Rofabær 7–9
- Sambyggður verslunar- og þjónustukjarni.
 - Heimilt er að halda í núverandi hús en ekki er heimilt að byggja viðbyggingar eða ofanábyggingar á/við það. Einnig er heimilt að rífa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni í samræmi við skilmála. Hámarksbyggingarmagn nýbyggingar á lóðinni kemur fram í töflu í skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.
 - Íbúðir heimilaðar á efri hæðum í nýbyggingu og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.

Rofabær 17

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 7–9

- Samkvæmt skilmála um nýbyggingar skal verslun og þjónusta vera á jarðhæð (1. hæð) í húslutum næst Rofabæ sem er austan til á lóðinni. Verslun skal vera að lágmarki 50 % af heildarflatarmáli grunnflatar allrar jarðhæðar nýbyggingar á lóðinni.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.
- Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
- 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 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.
- 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.

Rofabær 7–9

- Allt að 35 íbúðir heimilar á efri hæðum, sjá skilmálalið um nýbyggingar.

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 öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.



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** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlistun á yfurfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfurfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfurfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 2	1037 m ²		H11,55	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 4	1031 m ²		H11,55	1031 m ²	0 m ²
Hraunbær 6	1037 m ²		H11,55	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 8	1332 m ²		H11,55	1332 m ²	0 m ²
Hraunbær 14	936 m ²		H11,55	936 m ²	0 m ²
Hraunbær 16	1005 m ²		H11,55	1005 m ²	0 m ²
Hraunbær 18	910 m ²		H11,55	910 m ²	0 m ²
Hraunbær 20	953 m ²		H11,55	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 22	943 m ²		H11,55	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 24	918 m ²		H11,55	918 m ²	0 m ²
Hraunbær 26	980 m ²		H11,55	980 m ²	0 m ²
Hraunbær 28	922 m ²		H11,55	922 m ²	0 m ²
Hraunbær 30	1001 m ²		H11,55	1001 m ²	0 m ²
Hraunbær 32	1027 m ²		H11,55	1027 m ²	0 m ²
Hraunbær 34	1045 m ²		H11,55	1045 m ²	0 m ²
Hraunbær 36	1007 m ²		H11,55	1007 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 38	1002 m ²		H11,55	1002 m ²	0 m ²
Hraunbær 40	1055 m ²		H11,55	1055 m ²	0 m ²
Hraunbær 42	1080 m ²		H11,55	1080 m ²	0 m ²
Hraunbær 44	1034 m ²		H11,55	1034 m ²	0 m ²
Hraunbær 46	1006 m ²		H11,55	1006 m ²	0 m ²
Hraunbær 48	991 m ²		H11,55	991 m ²	0 m ²
Hraunbær 50	867 m ²		H11,55	867 m ²	0 m ²
Hraunbær 52	797 m ²		H11,55	797 m ²	0 m ²
Hraunbær 54	1037 m ²		H11,55	1037 m ²	0 m ²
Hraunbær 56	898 m ²		H11,55	898 m ²	0 m ²
Hraunbær 58	825 m ²		H11,55	825 m ²	0 m ²
Hraunbær 60	957 m ²		H11,55	957 m ²	0 m ²
Hraunbær 62	808 m ²		H11,55	808 m ²	0 m ²
Hraunbær 64	811 m ²		H11,55	811 m ²	0 m ²
Hraunbær 66	812 m ²		H11,55	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 68	812 m ²		H11,55	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 70	885 m ²		H11,55	885 m ²	0 m ²
Hraunbær 72	880 m ²		H11,55	880 m ²	0 m ²
Hraunbær 74	1003 m ²		H11,55	1003 m ²	0 m ²
Hraunbær 76	880 m ²		H11,55	880 m ²	0 m ²
Hraunbær 78	943 m ²		H11,55	943 m ²	0 m ²
Hraunbær 80	1124 m ²		H11,55	1124 m ²	0 m ²
Hraunbær 82	936 m ²		H11,55	936 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 84	953 m ²	I	H11,55	953 m ²	0 m ²
Hraunbær 86	1013 m ²	I	H11,55	1013 m ²	0 m ²
Hraunbær 88	935 m ²	I	H11,55	935 m ²	0 m ²
Hraunbær 90	1045 m ²	I	H11,55	1045 m ²	0 m ²
Hraunbær 92	1042 m ²	I	H11,55	1042 m ²	0 m ²
Hraunbær 94	1038 m ²	I	H11,55	1038 m ²	0 m ²
Hraunbær 96	1044 m ²	I	H11,55	1044 m ²	0 m ²
Hraunbær 98	1041 m ²	I	H11,55	1041 m ²	0 m ²
Hraunbær 100	1044 m ²	I	H11,55	1044 m ²	0 m ²
Hraunbær 12	1387 m ²	I	H11,55	1387 m ²	0 m ²
Rofabær 7	201 m ²	AE	H11	201 m ²	0 m ²
Rofabær 9	583 m ²	AE	H11	584 m ²	-1 m ²
Rofabær 11	32 m ²	AF	H11	32 m ²	0 m ²
Rofabær 17	17 m ²	AF		17 m ²	0 m ²

AE Rofabær 7-9

Verslunar- og þjónustukjarni

Rofabær 7	200,8 m ²
Rofabær 9	582,7 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	783,5 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

AF Rofabær 11 · Rofabær 27 · Rofabær 27 og Fagribær 12

Spennistöð

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Rofabær 11, samtals	32 m ²
Rofabær 17, samtals	17 m ²
Rofabær 27, samtals	16 m ²
Fagribær 12, samtals	27 m ²
Hlaðbær 12 samtals	27 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

Hraunbær 2–34 · 36–60 · 62–100 og Rofabær 27–31 · 43–47

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Þriggja hæða auk kjallara.

ÞAKGERÐ

– Söðulþak með halla 1:5 og skal mænir vera yfir miðju húsi. Þök á tengihúsum skulu vera flöt.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykkt aðaluppdrætti.
- Íbúðir geta verið á fjórum hæðum ef það á við. Samanber breytta skilmálar um fjölbýlishús 7.8.2012.
- Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóla- og barnavagnageymslu, minnst 2 m² á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi a.m.k. 20 m² samtals fyrir hvert stigahús.
- Heimilt er að gera íbúðir í kjallara/á jarðhæðum enda uppfylli þær skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir og ákvæði fjöleignarhúsalaga um samþykki meðeigenda.
- Aðalinngangar í húsin skulu vera frá garðhlið, en aukainngangur frá bifreiðastæðum.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.4

H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966
H55	Árbær, Árbær – Selás, skilmálabreyting	23. júl 2012



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 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.

FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

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

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

Hraunbær 2–100

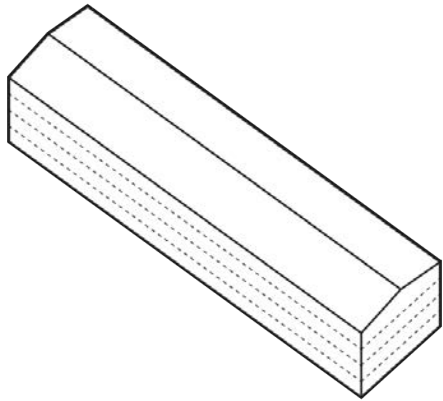
- Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stigahús eru byggð.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal vera inndregin sem nemur svaladýpt, þeim megin sem svalir eru á núverandi húsi.
- Lyftuhús má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum, sbr. skilmála um tæknibúnað.

Rofabær 7–9

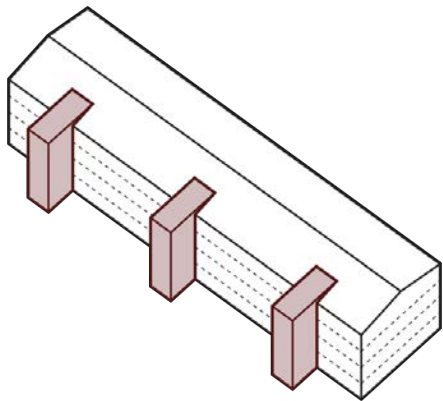
- Heimilt er að halda í núverandi hús en ekki er heimilt að byggja viðbyggingar eða ofanábyggingar á/við það. Einnig er heimilt að rífa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni í samræmi við skilmála um nýbyggingar, sjá fyrir neðan. Fyrir nýbyggingu gildir hámarksbyggingarmagn sem kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Sjá leiðbeiningar

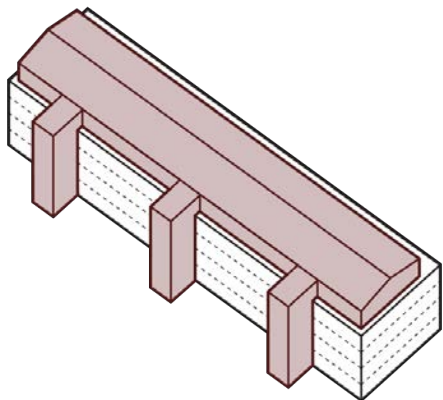
- [Hverfiskjarnar](#)
- [Útfærsla lóða](#)
- [Almenningsrými](#)
- [Blágrænar ofanvatnsslausnir](#)
- [Fjölbýlishús án lyftu](#)



Skýringarmynd
Dæmigert fjölbýlishús við Hraunbæ og
Rofabæ.



Skýringarmynd
Fjölbýlishús eftir að lyfta hefur verið
byggð.



Skýringarmynd
Fjölbýlishús þegar lyfta og hæð hefur
verið byggð ofan á húsið.

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hraunbær 6				390	59		
A Hraunbær 4				390	59		
A Hraunbær 2				390	59		
A Hraunbær 8-10				600	90		
A Hraunbær 12-12A				615	93		
A Hraunbær 14				370	56		
A Hraunbær 16				370	56		
A Hraunbær 18				355	54		
A Hraunbær 20				375	57		
A Hraunbær 22				355	54		
A Hraunbær 24				365	55		
A Hraunbær 26				385	58		
A Hraunbær 28				370	56		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN	Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hraunbær 30				390	59			A Hraunbær 66				315	48		
A Hraunbær 32				385	58			A Hraunbær 68				315	48		
A Hraunbær 34				390	59			A Hraunbær 70				340	51		
Hraunbær 2 ·4 ·6 ·8 ·12 ·14 ·16 ·18 ·20 ·22 ·24 ·26 ·28 ·30 ·32 ·34	25313	16464	0.65	6495	975	0.94	23934	A Hraunbær 72				365	55		
A Hraunbær 36				365	55			A Hraunbær 74				390	59		
A Hraunbær 38				365	55			A Hraunbær 76				365	55		
A Hraunbær 40				365	55			A Hraunbær 78				365	55		
A Hraunbær 42				385	58			A Hraunbær 80				380	57		
A Hraunbær 44				400	60			A Hraunbær 82				365	55		
A Hraunbær 46				380	57			A Hraunbær 84				365	55		
A Hraunbær 48				380	57			A Hraunbær 86				390	59		
A Hraunbær 50				350	53			A Hraunbær 88				370	56		
A Hraunbær 52				335	51			A Hraunbær 90				390	59		
A Hraunbær 54				395	60			A Hraunbær 92				390	59		
A Hraunbær 56				370	56			A Hraunbær 94				390	59		
A Hraunbær 58				335	51			A Hraunbær 100				400	60		
A Hraunbær 60				375	57			A Hraunbær 98				400	60		
Hraunbær 36 ·38 ·40 ·42 ·44 ·46 ·48 ·50 ·52 ·54 ·56 ·58 ·60	16734	12556	0.75	4800	720	1.08	18076	A Hraunbær 96				400	60		
A Hraunbær 62				315	48			Hraunbær 62 ·64 ·66 ·68 ·70 ·72 ·74 ·76 ·78 ·80 ·82 ·84 ·86 ·88 ·90 ·92 ·94 ·96 ·98 ·100	25843	19049	0.73	7325	1099	1.06	27473
A Hraunbær 64				315	48			A Rofabær 7-9 - kjallari				1610	242		
								A Rofabær 7-9				1860	279		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Rofabær 7-9	2174	784	0.36	3470	521	2.19	4775

8. Nýbyggingar

ROFABÆR 7-9

- Heimilt er að rífa núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og nýbyggingar. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.
- 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 með hverfisverslun og þjónustu. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 2.615 m².
- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum sem samanstendur af bílakjallara 1150 m² og öðru kjallararými 460 m², samtals 1610 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.
- Byggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmála fyrir neðan.
- Eftirfarandi skilmálar gilda um nýbyggingu.

Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

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

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Uppbygging á lóðinni má vera 1 til 4 hæðir.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metra, þriggja hæða húshluta 9,5 metra og fjögurra hæða húshluta 12,5 metra. Spennistöðin, sem er sambyggð, er á einni hæð.

Svalir og skyggni

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

Þak og þakfrágangur

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarkspakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir hámarkshæð þaka.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatönum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.

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.
- Á lóðinni er spennistöð og kvöð um kaldvatnslögn, sjá skilmála um kvaðir.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrymi í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Sjá leiðbeiningar

- **Hverfiskjarnar**
- **Þakbreytingar**

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

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

Takmarkaður byggingarreitir

- 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 rúmíir 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.

Aðalbyggingarreitir

- 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 byggingarreiði. 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 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 m² 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 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.

- Sýna skal og sækja um slíkt fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju-eða sambyggð hús er að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir.
- Svalir sem eru að hluta til utan byggingarreits/húshliðar, allt að 80 cm, eru heimilar en að öðru leyti skulu svalir vera inndregnar. Lágmarksstærð svala er 10 % af grunnfleti íbúðaeininga.

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 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 skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Rofabær 7–9

-Heimilað er niðurrif húsa á lóðinni Rofabæ 7–9 og nýuppbygging á henni með það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

16. Tæknibúnaður

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

➤ 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.



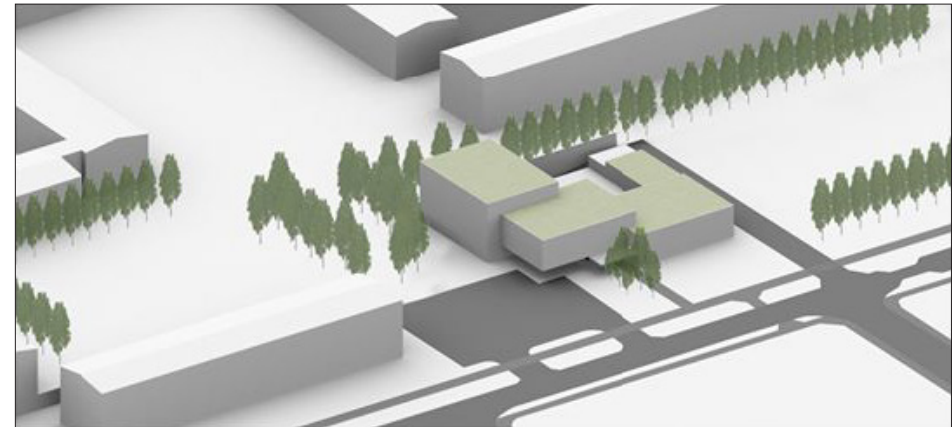
GÆÐI BYGGÐAR

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.

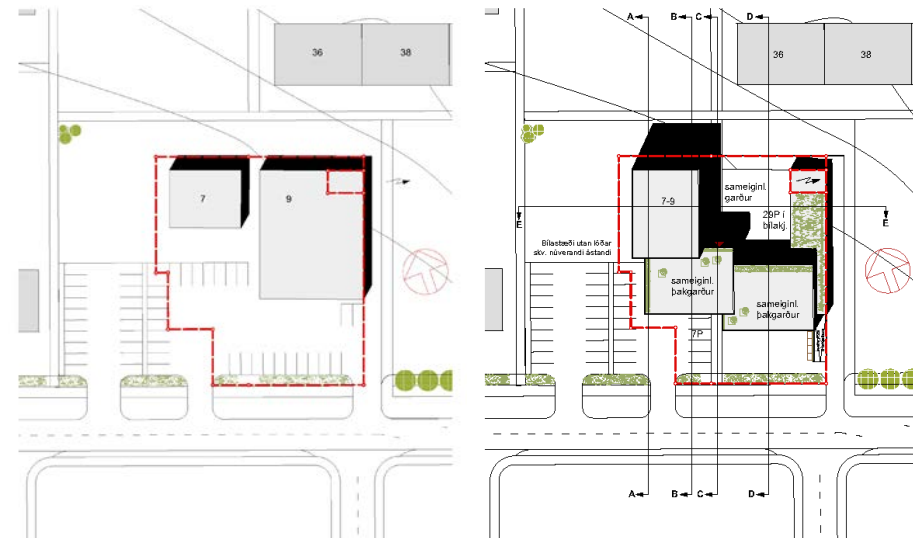
FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- 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.



Skýringarmynd

Líkan af uppbyggingu á lóðinni Rofabær 7-9. Horft frá suðri.



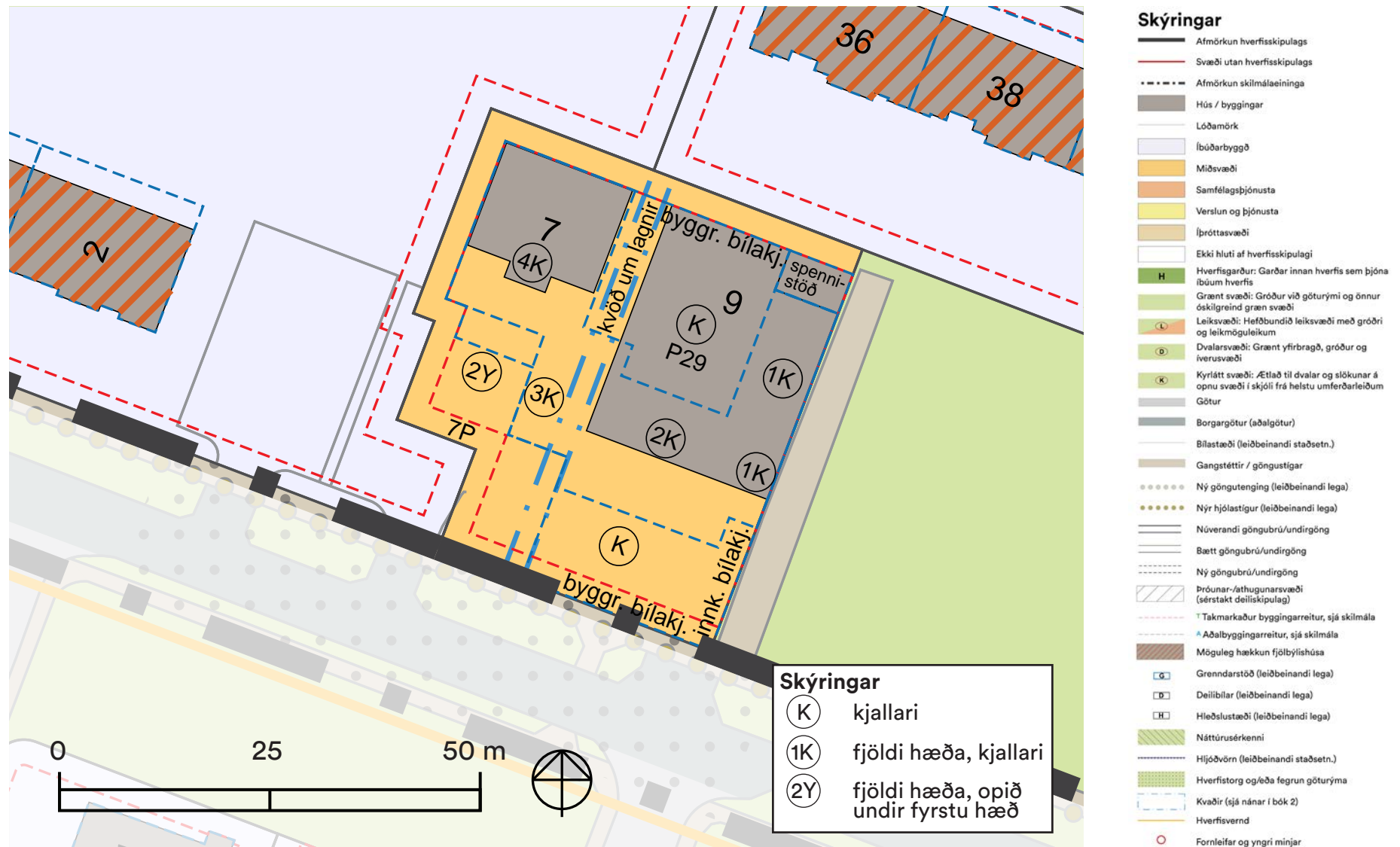
Skýringarmynd

Núverandi ástand á lóðinni Rofabær 7-9.

Skýringarmynd

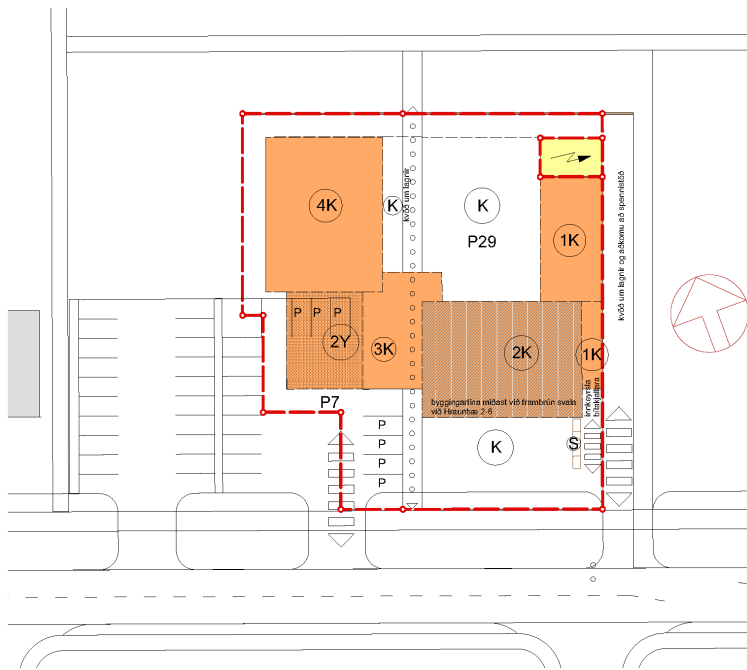
Tillaga að uppbyggingu á lóðinni Rofabær 7-9.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.4 - Rofabær 7-9



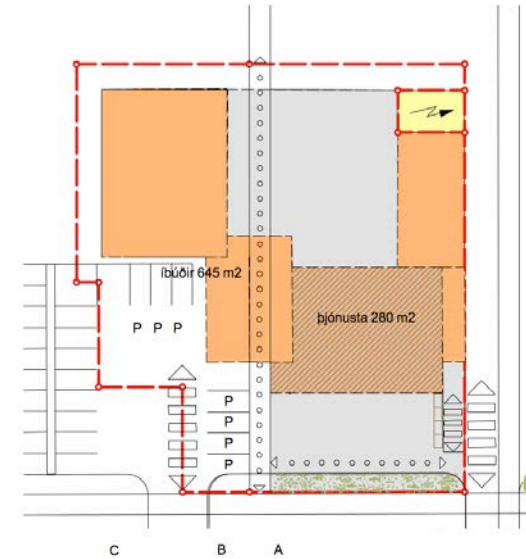
Skilmálaeining-7.2.4

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir Rofabæ 7-9. Sé munur á upprættum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

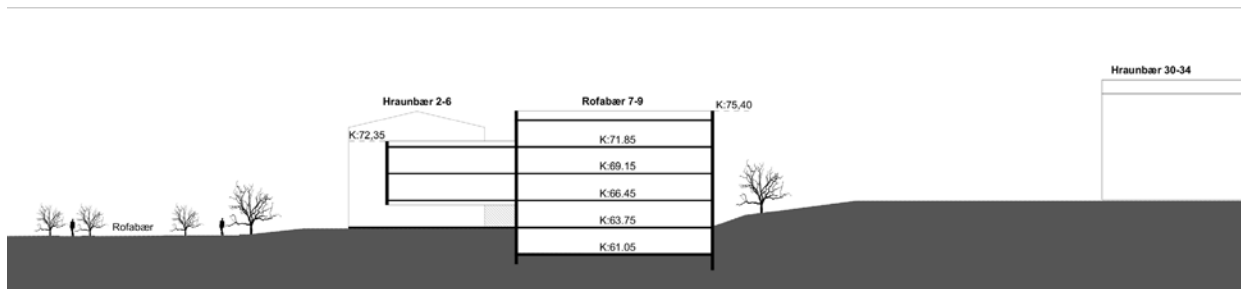


Skýringarmynd
Afstöðumynd jaðhæð - 1. hæð með skýringum

- SKÝRINGAR:**
- Núverandi byggingar, heimilað niðurnt
 - Núverandi bygging, spennistöð
 - Nýb
Íbúðir
 - Nýb
Þjónusta á jarðhæð
 - Nýb
Opð undir byggingu
Íbúðir á efn hæðum
 - Lóðamörk
 - 1KY Fjöldi hæða, kjallari, opð undir fyrstu hæð
 - Kvæð um akstur
 - Garðveggir
 - Gróður
 - Sorpflokkun
 - P Bílastaði á lóð
 - Sérhafnotafetir á lóð



Skýringarmynd
Jarðhæðjallari - 1. hæð með helstu stærðum.

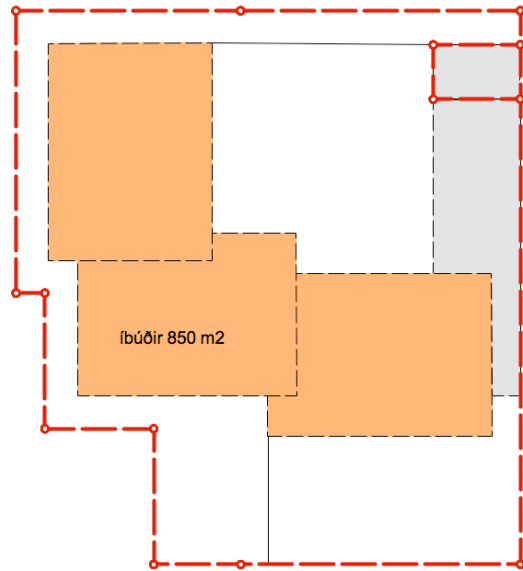


Skýringarmynd
Skurðmynd AA

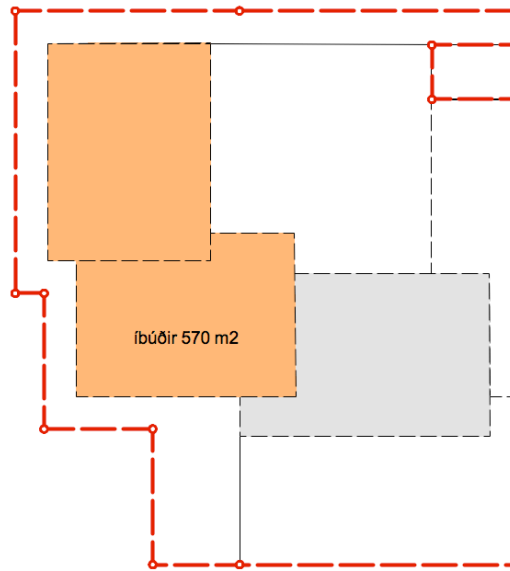


KJALLARI 1:500

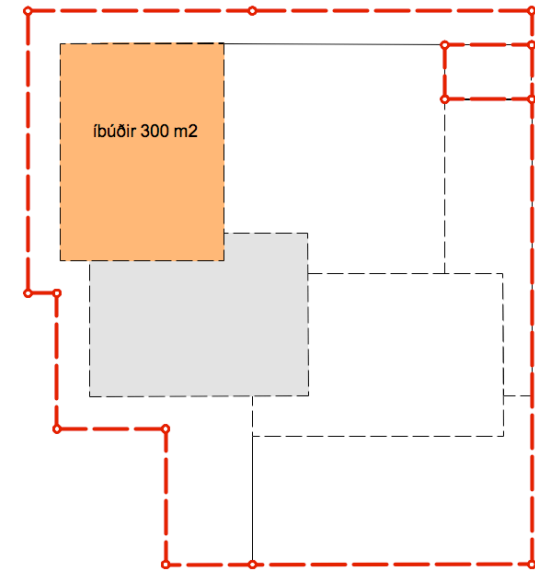
Skýringarmynd
Kjallari og bílakjallari .



2. HÆÐ 1:500



3. HÆÐ 1:500

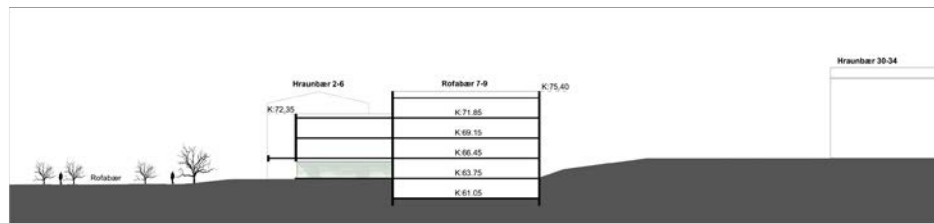


4. HÆÐ 1:500

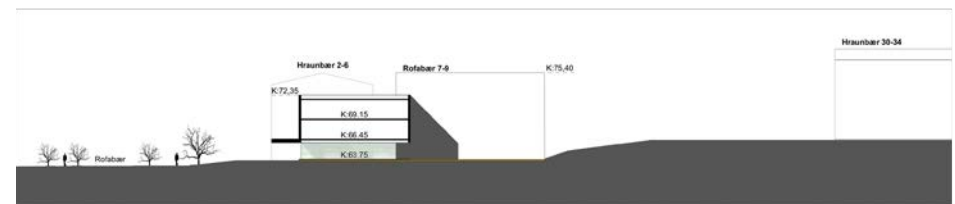
Skýringarmyndir
 2. hæð með helstu stærðum.

Skýringarmyndir
 3. hæð með helstu stærðum.

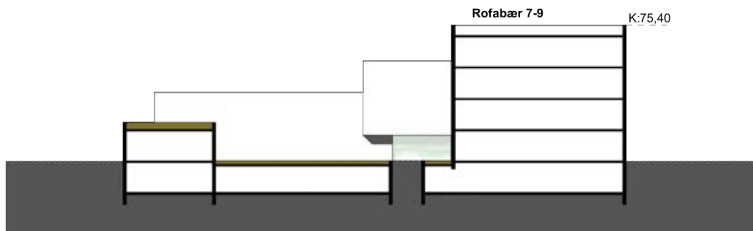
Skýringarmyndir
 4. hæð með helstu stærðum.



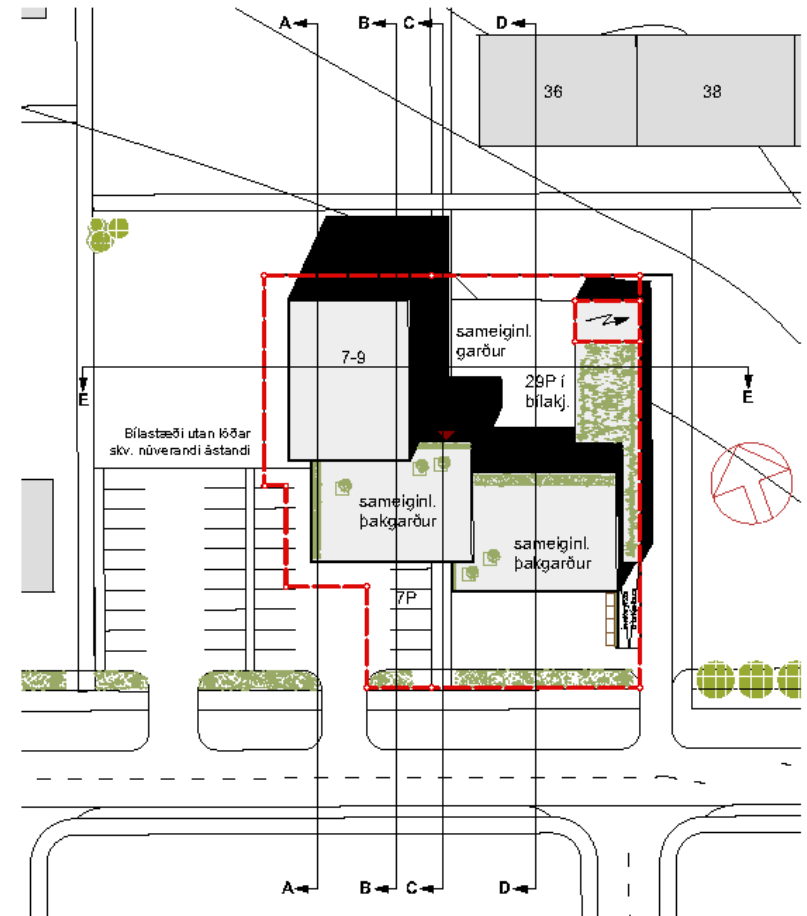
Skýringarmynd
 Skurður BB



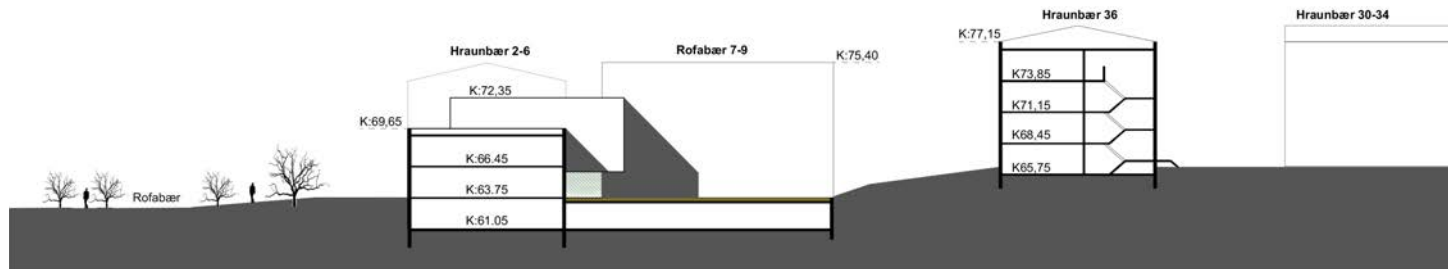
Skýringarmynd
 Skurður CC



Skýringarmynd
 Skurður EE



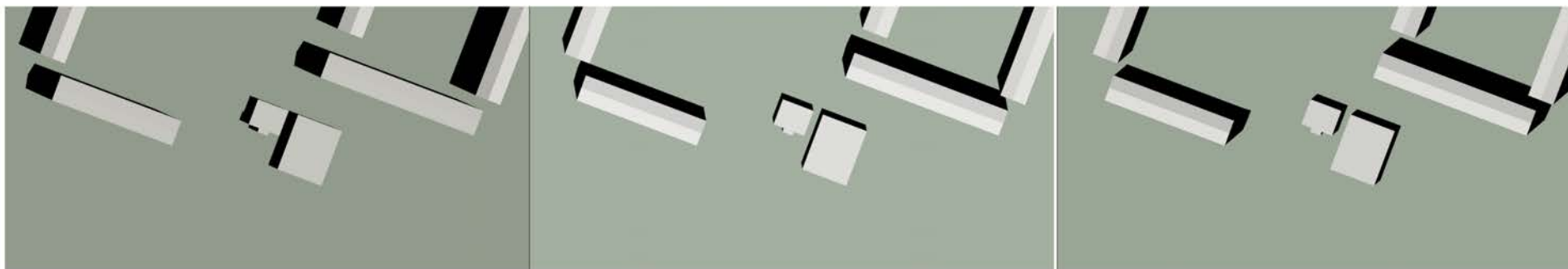
Skýringarmynd
 Afstöðumynd með skurðmerkjum



Skýringarmynd
 Skurður DD

Skýringarmynd - Skuggavarp

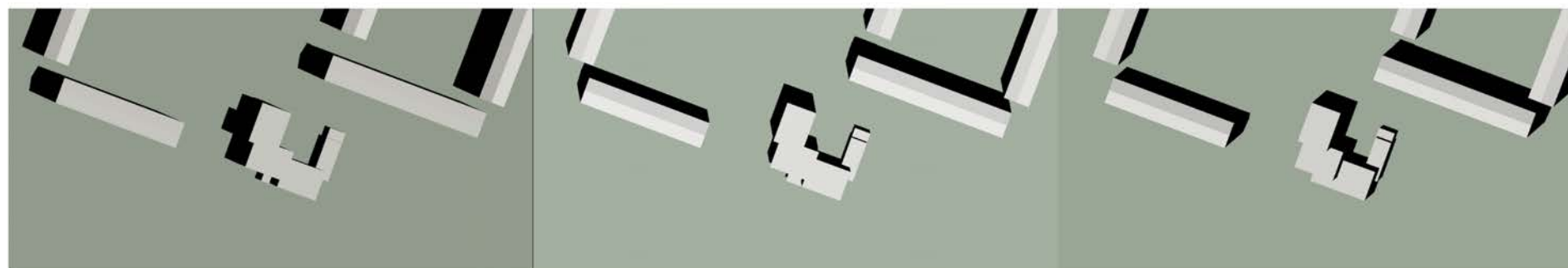
Skuggavarp sumarsólstöður 21. júní



Núverandi ástand klukkan 10.00

Núverandi ástand klukkan 13.00

Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00

Eftir breytingar klukkan 13.00

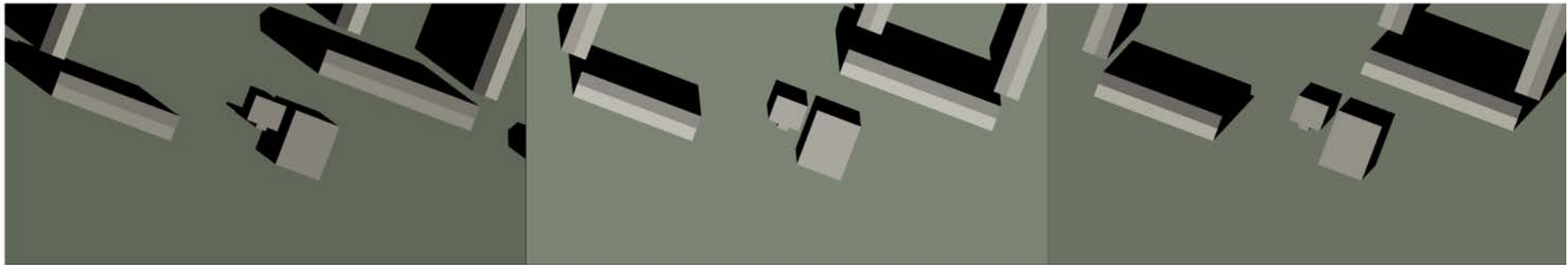
Eftir breytingar klukkan 16.00

Rofabær 7-9

Skýringarmynd. Skuggavarp - núverandi ástand

Skýringarmynd - Skuggavarp

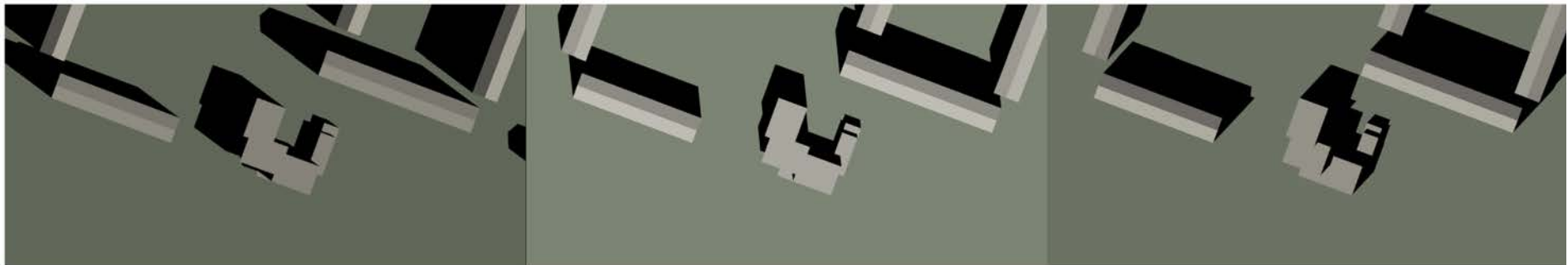
Skuggavarp jafndægur 21. mars og 21. september



Núverandi ástand klukkan 10.00

Núverandi ástand klukkan 13.00

Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00

Eftir breytingar klukkan 13.00

Eftir breytingar klukkan 16.00

Rofabær 7-9

Skýringarmynd. Skuggavarp - eftir breytingar

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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI

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

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.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

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.
- Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðu fyrir hverfisbúa.

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 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

➤ [Ljósivist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

Rofabær 7–9

- Á lóðinni er spennistöð og kvöð um kaldvatnslögn. Sjá hverfisskipulagsupprátt og skilmáalið um dreifistöðvar, lagnir og 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 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.

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

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

Rofabær 7–9

- Á lóðinni er spennistöð.
- Kaldavatnslögn liggur á lóðamörkum milli Rofabæjar 7 og 9, sjá kvaðir á hverfiskipulagsupprætti og útgæfið mæliblað. Lóðarhafi ber kostnað af því að byggja utan um þessa lögn og/eða færa hana, sem gera þarf 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 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

- 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.

Sjá leiðbeiningar

- 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
Hraunbær 2	0	156	156	Rofabær 7	0	19	19
Hraunbær 36	0	111	111	Hraunbær 62	0	150	150

- 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.
- 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.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

Rofabær 7-9

- Innkeyrsla er frá Rofabæ og sameiginleg með Hraunbæ 2-4.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Bílageymslur eru ekki heimilaðar að undanskildum lóðum nr. 7-9 við Rofabæ.

Rofabær 7-9

- Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Innkeyrsla í bílakjallara skal vera á mörkum lóðar til austurs. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara. Innkeyrsla að spennistöð er á mörkum lóðar til austurs og opins stæðis.
- Byggingarheimildir fyrir bílakjallara eru tilgreindar í viðbótarbyggingarheimildum.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu 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.



7.2.5

Hraunbær 107–111 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.5 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur nyrst í Árbæjarhverfi og afmarkast af Bæjarhálsi í norðri, Bæjarbraut í austri og Hraunbæ til suðurs og austurs. Aðkoma akandi umferðar er frá Hraunbæ en göngustígur liggur þvert í gegnum skilmálaeininguna. Kvöð er um þennan göngustíg. Skilmálaeiningin byggðist upp á tveimur tímabilum; vestari hlutinn á árunum 2000 til 2001 og austari hlutinn árið 2004. Vestari hlutinn einkennist af tveggja hæða stakstæðum raðhúsum og þjónustuíbúðum fyrir aldraða sem raðast í kringum tveggja hæða þjónustukjarna í miðjunni. Húsin einkennast af áberandi hvítum plötum á útveggjum, lágreistu mænispaki og einföldum ferningslaga gluggum. Svalir á annarri hæð eru hengdar utan á húsin og sérstakar vegna áberandi þríhyrningsforms. Þjónustubygging einkennist jafnframt af áberandi gluggum sem liggja í útkraga frá hliðum hússins og upp á þak, þar sem gluggarnir opna fyrir sólarljós úr þakglugga. Austari hluti einingarinnar einkennist af tveggja hæða raðhúsum sem liggja næst Hraunbæ og L-laga, þriggja hæða fjölbýlishúsum sem standa næst Bæjarhálsi. Saman mynda húsin U-form með skjólríkum garði í miðjunni. Húsin eru annaðhvort með lágu mænispaki eða lágu einhallandi þaki. Fjölbýlishúsin eru með áberandi stígagöngum sem liggja utan á. Engar breytingar hafa verið gerðar á skipulagi innan einingarinnar eftir að hún byggðist upp.

Helstu áherslur

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

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

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.5



Skilmálaeining-7.2.5

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprátti fyrir skilmálaeiningu 7.2.5. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.5

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	115
2. Húsagerðir	115
3. Verslun og þjónusta	115
4. Fjölgun íbúða	115
5. Lýðheilsa	115



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	116
8. Nýbyggingar	121
9. Aðrar byggingar á lóð	121
10. Byggingarreitir og gjöld	122
11. Svalir og svalalokanir	122
12. Þakgerð og frágangur þaks	122
13. Útlitsbreytingar og viðhald	124
14. Kjallari	124
15. Niðurrif	124
16. Tæknibúnaður	124
17. Ósamþykktar framkvæmdir	124



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	125
19. Útfærsla lóða	125
20. Almenningsrými	126
21. Borgarbúskapur	126
22. Ljósvist	126
23. Hljóðvist	127
24. Loftgæði	127
25. Kvaðir	127



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	128
27. Rafhleðslustæði	128
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	128



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	129
30. Verndarákvæði	129
31. Fornleifar	129
32. Náttúrusérkenni	129



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	130
34. Samgöngustefna	130
35. Götur, stígar og gangstéttir	130
36. Bílastæði og innkeyrslur	130
37. Sameiginleg bílageymsla	130
38. Hjólastæði	130



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	131
40. Vindafar	131



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

- Íbúðir í skilmálaeiningunni eru samtals 113.

Hraunbær 107

- Fjölbýlishús með samtals 32 einstaklingsherbergjum (Hraunbær 107) og 25 tveggja herbergja íbúðum (Hraunbær 107A–E).

Hraunbær 109 og 111

- Tvö raðhús (109B–109G og 111B–111G), samtals 12 íbúðir, og tvö fjölbýlishús (109–109A og 111–111A) með litlum og meðalstórum íbúðum, samtals 44 íbúðir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum.

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 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 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** (m²) 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** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærir úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 107B	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107C	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107	1603 m ²	Q		1603 m ²	0 m ²
Hraunbær 107D	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107E	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 107A	235 m ²	Q		235 m ²	0 m ²
Hraunbær 111 · 111A	1976 m ²	F	H32	1976 m ²	0 m ²
Hraunbær 109 · 109A	1634 m ²	D	H32	1634 m ²	0 m ²
Hraunbær 109B	116 m ²	D	H32	116 m ²	0 m ²
Hraunbær 109C	113 m ²	D	H32	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109D	113 m ²	D	H32	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109E	113 m ²	D	H32	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109F	113 m ²	D	H32	113 m ²	0 m ²
Hraunbær 109G	116 m ²	D	H32	116 m ²	0 m ²
Hraunbær 111B	118 m ²	F	H32	118 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 111C	115 m ²	F	H32	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111D	115 m ²	F	H32	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111E	115 m ²	F	H32	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111F	115 m ²	F	H32	115 m ²	0 m ²
Hraunbær 111G	118 m ²	F	H32	118 m ²	0 m ²

D Hraunbær 109–109a (fjölbýlishús) og 109B–109G (raðhús)

Raðhús á tveimur hæðum og fjölbýlishús á þremur hæðum norðar á lóð.

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 2.803 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Raðhús á tveimur hæðum.
- Hámark 7,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.
- Fjölbýlishús á þremur hæðum.
- Hámark 10,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakform er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Hámarksstærð íbúða í raðhúsum er 120 m².
- Hámarksstærð íbúða í fjölbýli 90 m².

F

Hraunbær 111–111a (fjölbýlishús) og 111B–111G (raðhús)

Raðhús á tveimur hæðum og fjölbýlishús á þremur hæðum.

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 2.813 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða raðhús.
- Hámark 7,5 metra yfir gólfkóta inngangshæðar.
- Þriggja hæða fjölbýlishús.
- Hámark 10,5 metra yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakform frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Hámarksstærð íbúða í raðhúsum er 120 m².
- Hámarksstærð íbúða í fjölbýli 90 m².

Q

Hraunbær 107 · 107A · 107B · 107C · 107D · 107E

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.5

H29	, Hraunbær 107	28. jan 1997
H32	Árbær, Hraunbær 107-115	18. des 2001
H35	Árbær, Hraunbær, lóð A (Hraunbær 107), B, C, D, E	24. jan 2003



Eldri byggingarreitir

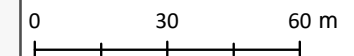
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær 7.2.5

Skýringar

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



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 húsaerð.
- 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.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda er skilyrt því að útfærsla taki mið af stíl og hönnun aðalbyggingar.

Hraunbær 107, Þjónustubygging

- Heimilt er að opna íbúðir/herbergi út á jarðhæð og afmarka sérafnotaflöt, þ.e.a.s. garðrymi fyrir hvert rými, þar sem aðstæður leyfa. Fyrir sömu rými á jarðhæð er einnig heimilt að byggja litla viðbyggingu sem hluta af opnuninni, hámarksstærð 7 m². Skv. aðaluppdráttum eru 16 íbúðarrými á jarðhæð hússins þannig að hámarksbyggingarmagn fyrir viðbyggingar er 112 m².

Hraunbær 109B–109G og 111B–111G

- Heimilt er að byggja einnar hæðar viðbyggingu/garðskála til suðurs, hámarksstærð 13 m², og stækka jarðhæð sem því nemur. Skilyrði er að viðbyggingar séu samræmdar innan hverrar raðhúsalóðar m.t.t. staðsetningar, stærðar, frágangs og útlits. Miðað er við að breidd viðbyggingar sé að hámarki 5,2 metrar (mælt meðfram raðhúsinu) og dýpt sé að hámarki 2,5 metrar. Heimilt er að víkja örlítið frá þessum stærðum vegna sérstakra aðstæðna, þó ekki meira en 20 cm.

Sjá leiðbeiningar

- [Parhús og raðhús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hraunbær 107B .107C .107 .107A .107D .107E	6879	2778	0.40	112	17	0.42	2907
T Hraunbær 109 .109A .109B .109C .109D .109E .109F .109G	4672	2318	0.49	78	12	0.51	2408
T Hraunbær 111 .111A .111B .111C .111D .111E .111F .111G	4689	2672	0.56	78	12	0.58	2762

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit 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 hverfisskipulagsuppdraetti sem heil rauð lína. Bundin byggingarlína er notuð þar sem halda skal í húsalínur og götumyndir, t.d. vegna hverfisverndar eða annarra skipulagssjónarmiða. Skilyrt er að minnst 50% þeirrar húshliðar sem snýr að bundinni byggingarlínu skuli liggja að línunni. Leitast skal við að brjóta upp húshlið sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með 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 m² 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 skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.
- Svalalokanir eru óheimilar.
- Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Hraunbær 107, þjónustubygging

- Á efri hæðum er heimilt að bæta við smágerðum svölum, hámarksdýpt 1,2 metrar.

Sjá leiðbeiningar

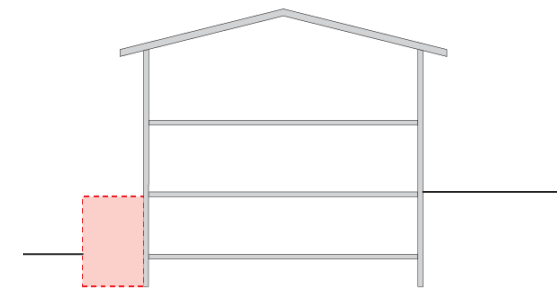
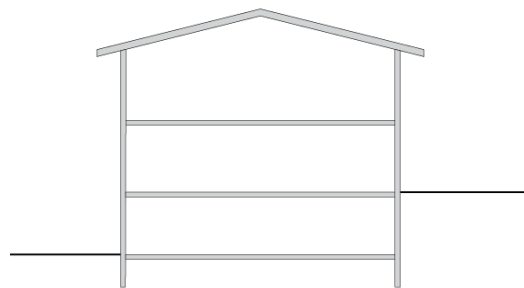
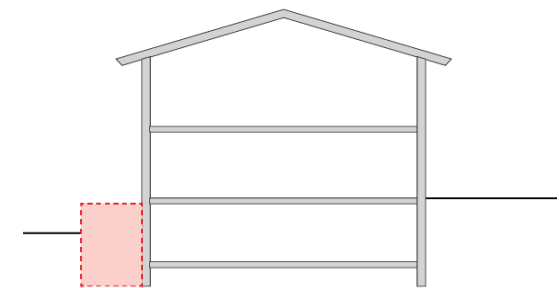
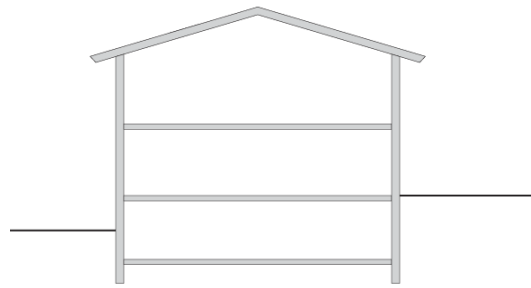
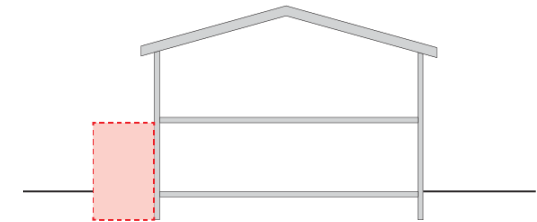
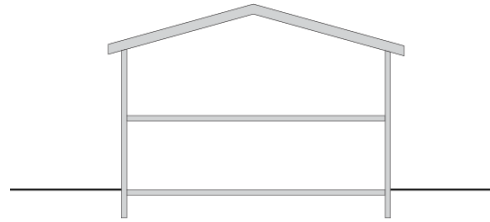
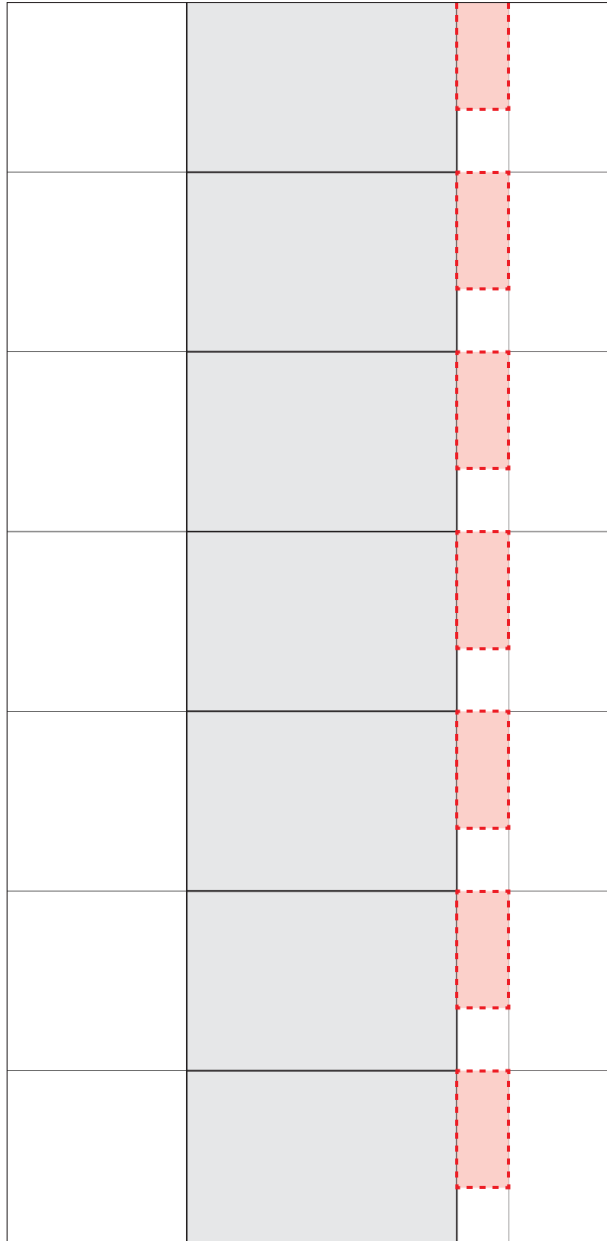
- Svalir og útlitsbreytingar

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. 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



Snið fyrir breitingar

Snið eftir beytingar

Grunnmynd
Grár reitur er upphaflegur byggingarreitur
Rauður er nýr byggingarreitur

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 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 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.
- Meðfram Hraunbæ skal auka gróðurrækt með að lágmarki 1,5 metra runnabelti meðfram gangstíg.

- Meðfram bílastæðum skal auka gróðurrækt með að lágmarki 1,5 metra runnabelti.

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 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

- 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 útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.
- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, 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

- Kvöð er um 3 metra breiða gönguleið sunnan Hraunbæjar 109–111 sem tengist gönguleiðum aðliggjandi lóða. Gönguleiðir skulu vera auðfarnar öllum og samtengdar á lóðamörkum.
- Kvöð er á fjölbýlishúsinu Hraunbæ 107 (húsi með einstaklingsherbergjum) um að eignarhald sé á einni hendi og að íbúðir séu fyrir aldraða.
- Kvöð er um jarðvegsmön að norðan við skilmálaeininguna sem þegar hefur verið reist.
- Kvöð er um að á lóðum Hraunbæjar 109 og 111 verði byggðar félagslegar íbúðir, leiguíbúðir eða námsmannaíbúðir og skal eignarhald þeirra vera á einni hendi.
- Aðrar kvaðir eru sýndar á mæliblöðum.



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.
- Háspennustrengur og fleiri stofnlagnir eru norðan lóðamarka allra lóða. Kvöð er um 3 metra breitt svæði til beggja hliða frá háspennustreng sem ekki má hreyfa við nema með sérstöku leyfi Veitna, sjá hverfisskipulagsupprátt.



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

- 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.

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
Hraunbær 107	0	37	37	Hraunbær	0	43	43
Hraunbær	0	43	43				

- 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.

Hraunbær 107

- Reikna skal með hálfu bílastæði á lóð fyrir hvert einstaklingsherbergi og einu bílastæði fyrir hverja íbúð, annars einu stæði fyrir hverja 50 m² af húsnæði.

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.



7.2.6

Hraunbær 113 og 115

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.6 er skilgreind sem miðsvæði M16 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 en þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Skilmálaeiningin stendur nyrst í Árbæ. Innan skilmálaeiningarinnar eru hlutar af götunum Bæjarbraut og Hraunbæ, sbr. hverfisskipulagsupphætt.

Skilmálaeiningin 7.2.6 nær til lóðanna Hraunbær 113–123 (oddatölur) og hluta af Bæjarhálsi og Hraunbæ.

Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Hraunbæ. Svæðið er einn helsti nærþjónustukjarninn í borgarhlutanum en þar er rekin fjölbreytt verslunar- og þjónustustarfsemi. Reiturinn samanstendur af sex lóðum. Við Hraunbæ 113 er samkomuhús og Hraunbæ 115 þjónustuhús ætlað fyrir heilsugæslustöð, lyfjaverslun og aðra þjónustustarfsemi. Við Hraunbæ 117, 119 og 121 eru verslunar- og þjónustulóðir en við Hraunbæ 123 er Bandalag íslenskra skáta til húsa ásamt Skátafélagi Árbúa.

Lóðirnar byggðust upp um síðustu aldamót. Hraunbær 117 var fyrst byggður fyrir pósthús hverfisins en það var síðar aflagt. Í Hraunbæ 119–121 var upphaflega gert ráð fyrir heilsugæslustöð sem síðar var hætt við en á lóðunum hefur frá upphafi verið rekin öflug þjónusta og verslunar- og veitingastarfsemi. Þar er jafnframt bókasafn hverfisins, Ársafn, á efri hæð á nr. 119.

Byggðarmynstur reitsins einkennist af einnar og tveggja hæða byggingum sem standa innarlega á lóðunum, fjarri götu, og eru umluktar bílastæðum. Stærstur hluti lóðanna er malbikaður flötur afmarkaður með grænum gróðurræmum.

Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem hafa aðallega miðað að aukinni 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 3–5 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsupphætt.
- 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.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.6

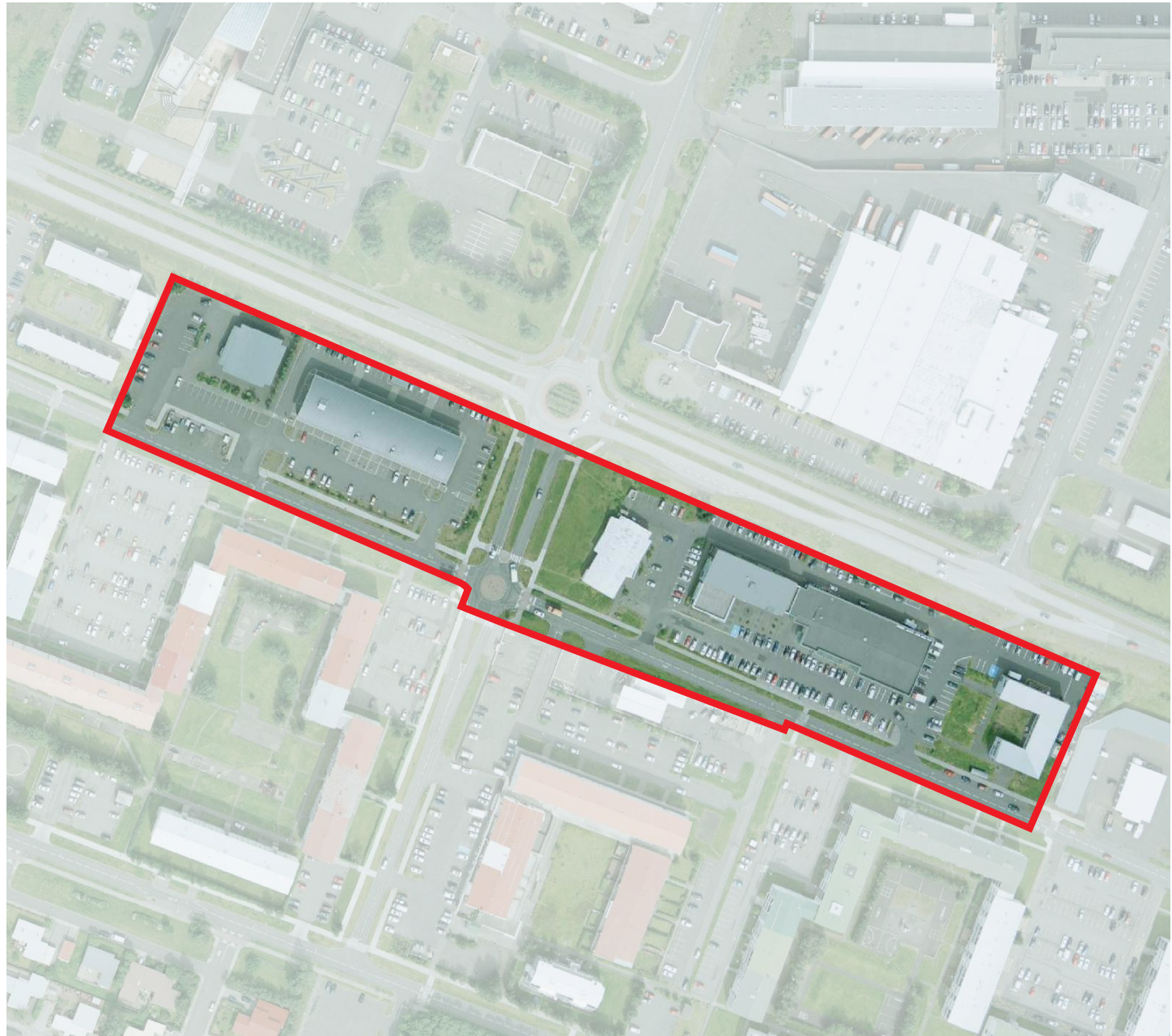


Skilmálaeining-7.2.6

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprátti fyrir skilmálaeiningu 7.2.6. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.6

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólastæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði (M16) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði 78, Ásinn. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta, verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, afþreyingu og eftir atvikum íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Heimilt er að gefa leyfi fyrir lengri opnunartíma ef sýnt er fram á að starfsemin valdi ekki ónæði fyrir íbúa á sömu og aðliggjandi lóðum.
- Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð.
- Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum sem snúa að götuhliðum.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)
- [Starfsemi í íbúðabyggð](#)

2. Húsagerðir

- Stakstæð og sambyggð hús, 1–2 hæðir, fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á 1. hæð/jarðhæð. Heimilt er að hækka hús, byggja viðbyggingar og nýbyggignar fyrir takmarkaðan fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Hámarksfjöldi íbúða er 49.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilar.

Sjá leiðbeiningar

- [Fjölgun íbúða](#)

3. Verslun og þjónusta

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

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)

4. Fjölgun íbúða

- 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 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.
- 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 er 49.
- Íbúðir í kjöllurum 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 **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 113	672 m ²	Y	H32	503 m ²	169 m ²
Hraunbær 115	2624 m ²	Z	H32	2622 m ²	2 m ²
Hraunbær 117	467 m ²	AA	H27,33	467 m ²	0 m ²
Hraunbær 119	1189 m ²	AB	H30,33	1344 m ²	-155 m ²
Hraunbær 121	1692 m ²	AC	H30,33	1445 m ²	247 m ²
Hraunbær 123	1391 m ²	AD	H30,33	1138 m ²	253 m ²

AA Hraunbær 117

Pósthús

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð er 6 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga og þakform er frjálst.

ANNAÐ

- Byggingarmagn er ekki skilgreint í upphaflegu deiliskipulagi.
- Aðkoma að lóðinni er frá Hraunbæ á lóðarmörkum nr. 117 og 119.

AB Hraunbær 119

Verslunar og skrifstofuhúsnæði

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.188 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til þriggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAÐ

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Byggingar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg og samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild.

AC Hraunbær 121

Verslunar- og skrifstofuhúsnæði

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.692 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til þriggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAD

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Byggingar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg. Samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild.

AD Hraunbær 123

Skátamiðstöð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.391 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar til tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAD

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.
- Gert er ráð fyrir tengistíg meðfram inngötu á lóð nr. 123, á milli Bæjarháls og Hraunbæjar, og að aðkoma gangandi og hjólandi vegfarenda að skátaheimili og skátamiðstöð verði um þann stíg. Lagt er til að göngutengsl við Árbæjarhverfi og verslunarhúsnæði í Hraunbæ 102 verði bætt með breyttu yfirborði gönguleiða og ef til vill snjóbræðslu og tröppu milli efra og neðra svæðis. Lagt er til að gerðar verði a.m.k. tvær steinlagðar hindranir yfir Hraunbæ til þess að auðvelda aðkomu gangandi fólks.

Y Hraunbær 113

Samkomuhús og félagsstarfssemi

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 672 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Allt að tveggja hæða. Hámarkshæð 7 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAD

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.

Z Hraunbær 115

Heilsugæslustöð og almenn þjónusta og/eða stofnun

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 2.624 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

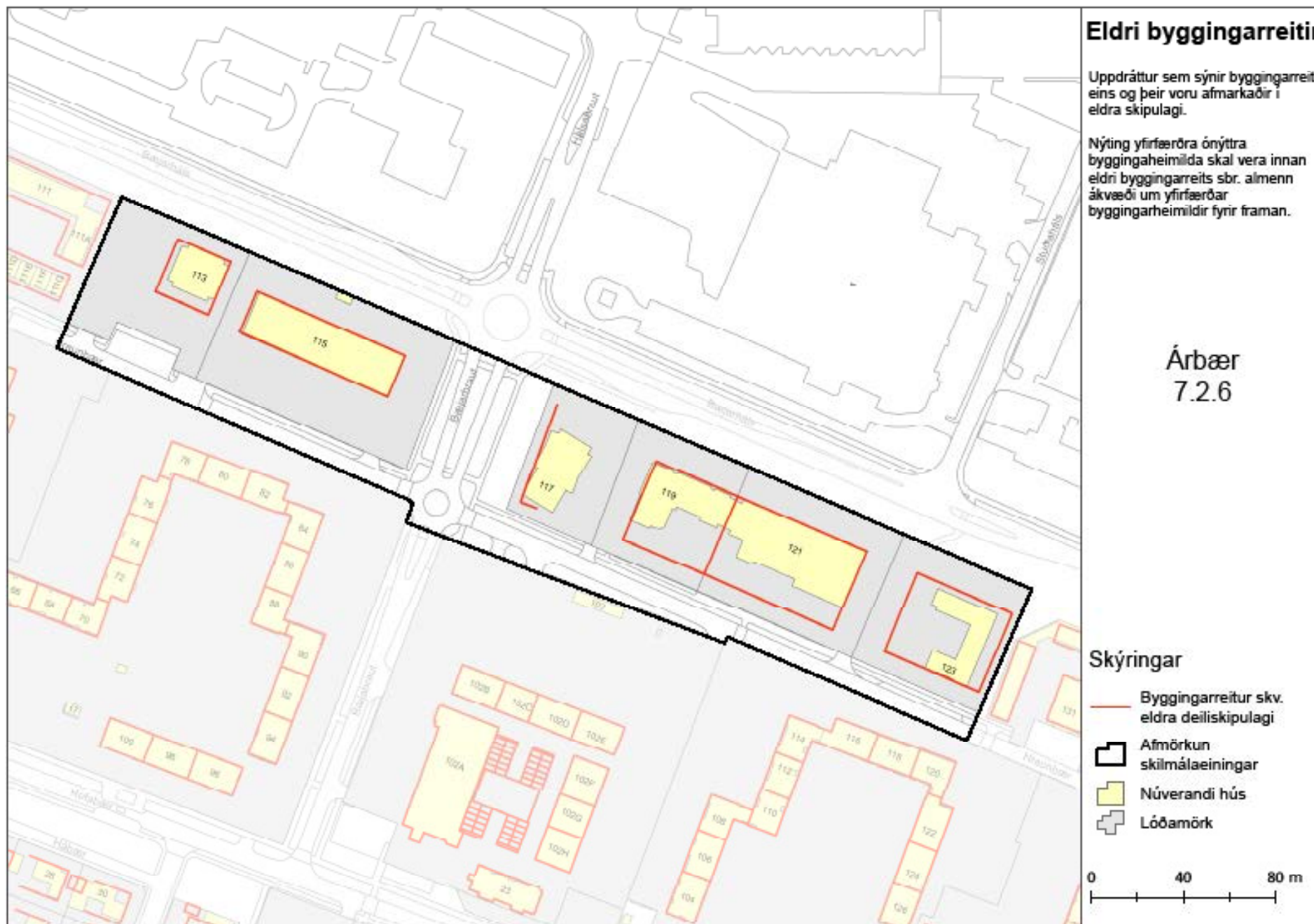
- Allt að tveggja hæða.
- Hámarkshæð 8,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

ÞAKGERÐ

- Form bygginga, þakform og efnisval er frjálst.

ANNAD

- Í deiliskipulagi er byggingarmagn aðeins skilgreint fyrir lóðina í heild.



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.6

H27	Árbær, Bæjarháls, Hraunbær 117	19. mar 1996
H30	Árbær, Skátaheimili, Bæjarháls, lóðir B, C og D	29. sep 2000
H32	Árbær, Hraunbær 107-115	18. des 2001
H33	Árbær, Hraunbær – Bæjarbraut - Bæjarháls, lóðir B, C og D	17. maí 2002

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 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.

HRAUNBÆR 113, 115, 117, 121, 123

- 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 götumynd.

– 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 koma fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmála fyrir neðan.

Hraunbær 113

– Á lóðinni er samkomuhús á einni hæð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Heimilt að byggja tvær nýbyggingar vestan og sunnan á lóðinni sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og nýbyggingar. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum vestan og sunnan á lóð sem er 520 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hraunbær 115

– Á lóðinni er tveggja hæða þjónustuhús, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í húsið, endurnýja, hækka og byggja viðbyggingu, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingum sem er 530 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hraunbær 117

– Á lóðinni er einnar hæðar verslunar- og þjónustuhús, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í húsið, endurnýja, hækka og byggja við það, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum vestan og sunnan á lóð sem er 420 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hraunbær 119

– Á lóðinni er tveggja hæða atvinnuhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð og bókasafni á 2. hæð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í húsið, endurnýja það, hækka og byggja viðbyggingu, sbr.

hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum vestan og sunnan á lóð sem er 200 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hraunbær 121

– Á lóðinni er verslun, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í húsið, endurnýja það, hækka og byggja viðbyggingu, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.

Hraunbær 123

– Á lóðinni er þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja en einnig er heimilt að byggja þriggja hæða nýbyggingar, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og nýbyggingar.

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 almenningsrými.
- 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 3–5 hæðir, sjá hverfisskipulagsupprátt og skýringarupprátt fyrir skilmálaeiningu 7.2.6.
- Á lóðinni Hraunbær 113 er heimilt að reisa eina eða fleiri nýbyggingar vestan og sunnan við núverandi hús á allt að 3–4 hæðum.
- Á lóðinni Hraunbær 115 er heimilt að bæta einni hæð ofan á núverandi byggingu og reisa 4–5 hæða viðbyggingu austan við núverandi hús. Fimmta

hæðin skal vera næst Bæjarhálsi og ná að hámarki yfir 35 % af grunnflatarmáli viðbyggingarinnar.

- Á lóðinni Hraunbær 117 er heimilt að reisa viðbyggingu vestan við núverandi hús á allt að 4–5 hæðum. Fimmta hæðin skal vera inndregin, staðsett á NV-hluta nýbyggingar, liggja að gatnamótum Bæjarbrautar og Bæjarháls og ná að hámarki yfir 50 % af grunnflatarmáli viðbyggingar.
- Á lóðinni Hraunbær 119 er heimilt að bæta tveimur hæðum ofan á norðurhluta núverandi bygginga og reisa tveggja hæða viðbyggingu sunnan við núverandi hús.
- Á lóðinni Hraunbær 121 er heimilt að bæta fjórum hæðum ofan á hluta af núverandi byggingar, sbr. hverfisskipulagsupprátt og skýringarupprætti. Ofanábygging má vera 50 % af grunnflatarmáli núverandi húss.
- Á lóðinni Hraunbær 123 er heimilt að reisa þriggja hæða nýbyggingu, sbr. skilmála um nýbyggingar.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hvernar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metra, þriggja hæða húshluta 9,5 metra, fjögurra hæða húshluta 12,5 metra og fimm hæða húshluta 15,5 metra.

Svalir og skyggni

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

Þak og þakfrágangur

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarkspakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum sem þakgarða.
- Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari
- Sjá skilmála um bílastæði, innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatönnum 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.

Annað

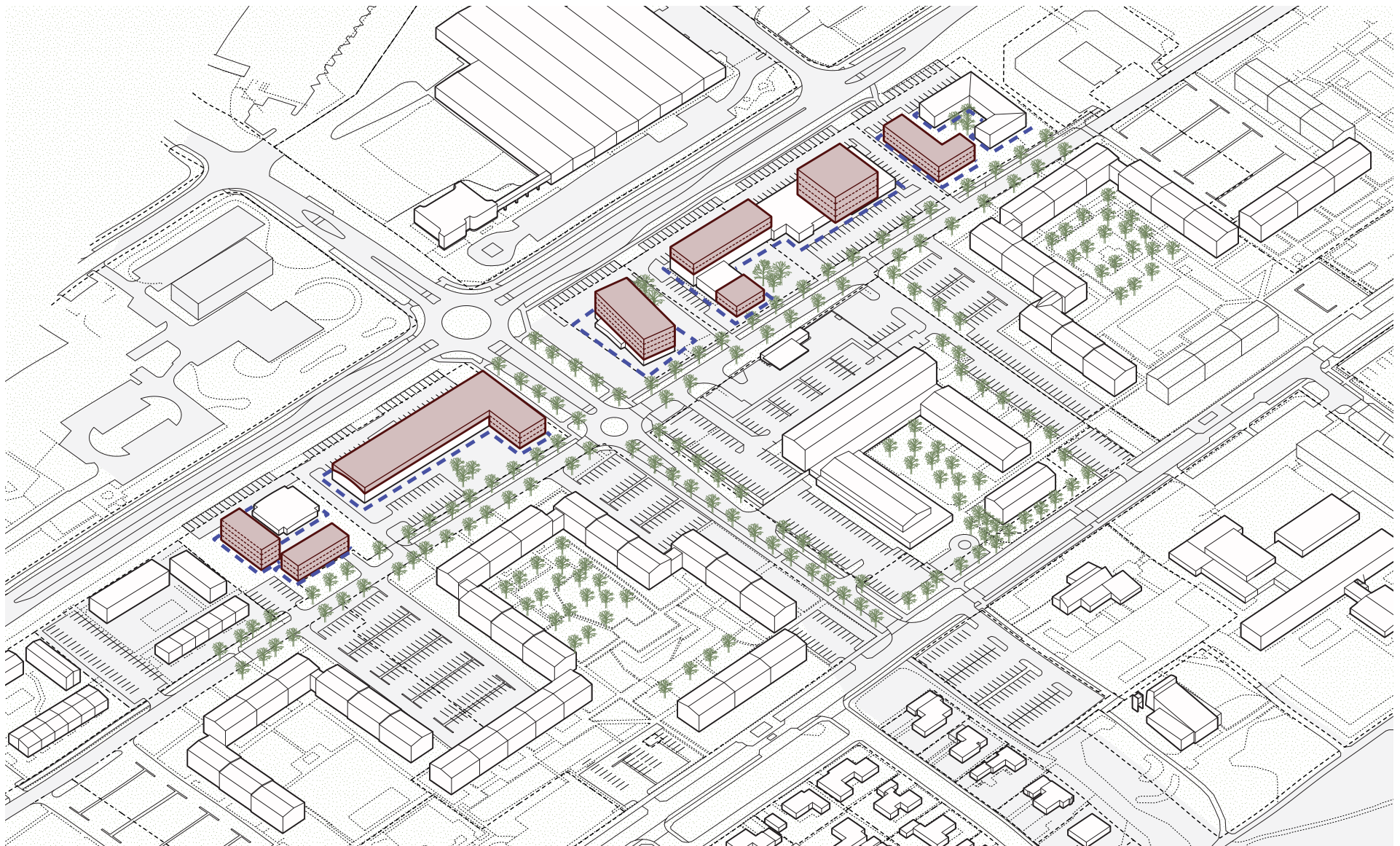
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur hverfisskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Sjá leiðbeiningar

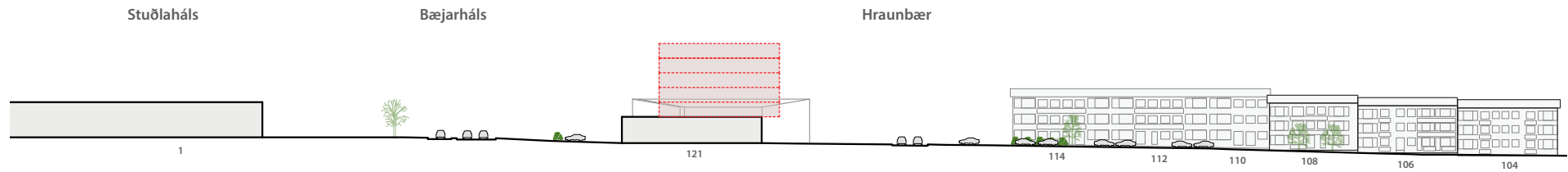
- Útfærsla lóða
- Hverfiskjarnar
- Blágrænar ofanvatnsslausnir
- Almenningsrými



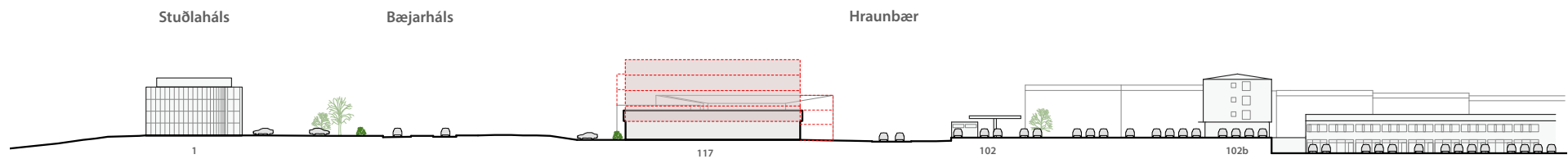
Skýringarmynd
Skýringarmynd af svæðinu - núverandi ástand



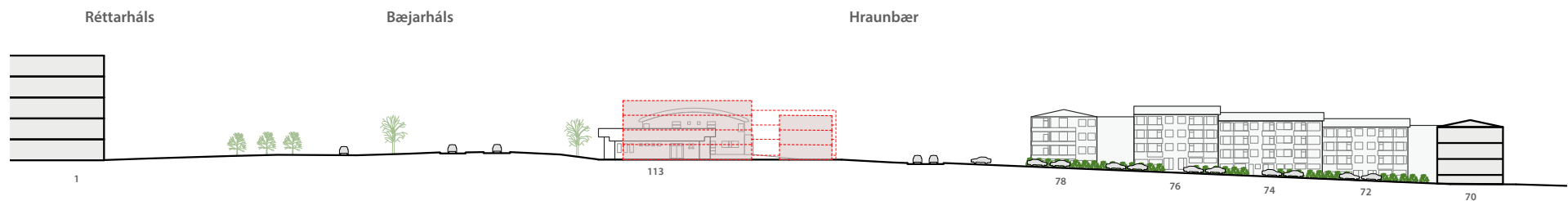
Skýringarmynd
Skýringarmynd af svæðinu - eftir breytingar



Skurður EE

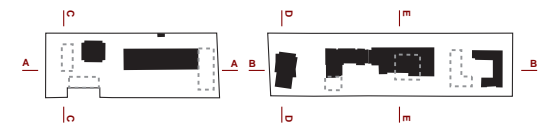


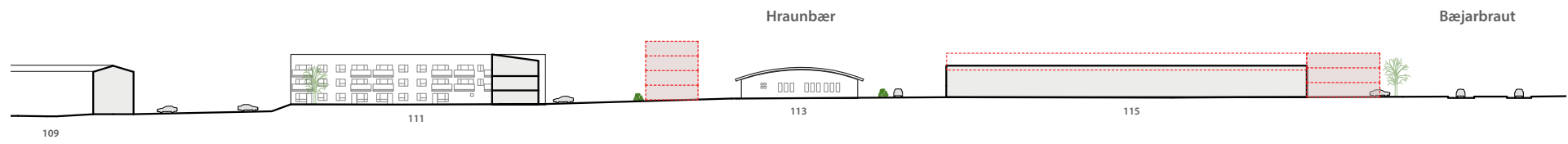
Skurður DD



Skurður CC

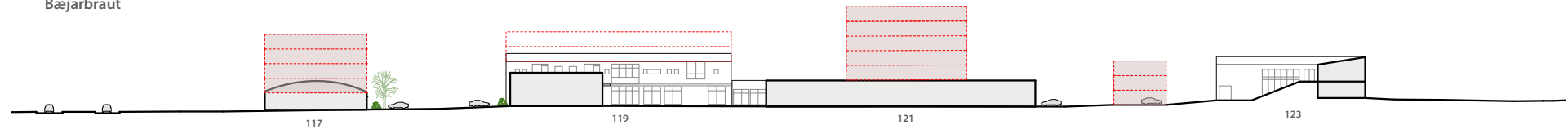
Skýringarmynd
 Skurðmyndir í svæðiði.





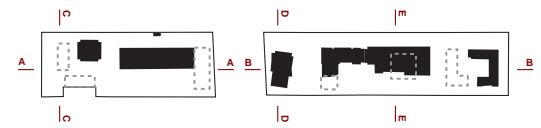
Skurður AA

Bæjarbraut



Skurður BB

Skýringarmynd
Skurðmyndir í svæðið.



VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hraunbær 113 - nýbygging 4h				1300	195		
A Hraunbær 113 - nýbygging 3h				1010	152		
Hraunbær 113	3360	672	0.2	2310	347	0.99	3329
A Hraunbær 115	5831	2624	0.45	3570	536	1.15	6730
A Hraunbær 117	2321	467	0.20	2815	423	1.59	3705
A Hraunbær 119	2972	1189	0.40	1800	270	1.09	3259
A Hraunbær 121	4231	1692	0.39	2640	396	1.11	4728
A Hraunbær 123	3477	1391	0.40	1680	252	0.95	3323

8. Nýbyggingar

Hraunbær 113

– Heimilt að byggja tvær nýbyggingar vestan og sunnan á lóðinni sem eru 3 og 4 hæðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að byggja kjallara undir

nýbyggingum vestan og sunnan á lóð sem er 520 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

Hraunbær 123

– Heimilt að byggja 3. hæða nýbyggingar á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Grunnflötur nýbyggingar 430 m². Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum vestan og sunnan á lóð sem er 430 m². Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á

sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreit. 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 byggingarriti. 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 m² 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.

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

- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingum vestan og sunnan við Hraunbæ 113, austan við Hraunbæ 115, vestan við Hraunbæ 117, sunnan við Hraunbæ 119 og vestan og norðan við Hraunbæ 123. Innakstur á lóð skal vera frá Hraunbæ. Heimilt er að hafa bílakjallara ef þeir eru að hluta til niðurgrafnir.
- Byggingarheimildir fyrir kjallara eru tilgreindar í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir og nýbyggingar, þar sem stærð kjallara er tilgreind. Heimilt er að nýta kjallara fyrir bílakjallara, stoðrymi, tæknirými og geymslur.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilar.

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 skipulagsyfirlöndum. 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. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI

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

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

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

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 ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvisst](#)

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 hljóðvistaraskýrslu 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 Bæjarháls.

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.
- Sérstaklega skal huga að lóðum við Bæjarháls.

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um 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.
- 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.

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 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
Hraunbær 113	0	50	50	Hraunbær 121	0	54	54
Hraunbær 117	0	19	19	Hraunbær 123	0	15	15
Hraunbær 119	0	46	46	Hraunbær 115	0	69	69

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- 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.
- Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Hraunbæ. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

Sjá leiðbeiningar

- Borgargötur
- Almenningsrými
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar

37. Sameiginleg bílageymsla

Hraunbær 113–115

- Gerð er krafa um bílakjallara undir viðbyggingum og nýbyggingum. Bílakjallarar skulu vera að mestu leyti neðanjarðar í samræmi við snið í sérskilmálum. Almennt er miðað við að gólf bílakjallara sé um 1,8 metrum neðar en aðliggjandi götukóti (nánar tilgreint í sérskilmálum).
- Byggingarheimildir fyrir bílakjallara eru tilgreindar í viðbótarbyggingarheimildum.
- Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hvernar lóðar.

Hraunbær 117–123

- Ekki er gerð krafa um bílakjallara eða sameiginlega bílageymslu. Þó er heimilt að byggja bílakjallara undir viðbyggingum vestan og norðan við Hraunbæ 123, eins og kemur fram í skilmála um kjallara.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu 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.



7.2.7

Hraunbær 102 og Rofabær 23

Um skilmálæiningu

Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi sem hluti þróunarsvæðis Þ78 Ásinn. Miðsvæði (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Gististarfsemi í flokkum II-III er heimilud.

Einingin stendur nyrst í Árbæ og afmarkast af Hraunbæ í norðri, Bæjarbraut í vestri og Rofabæ í suðri. Aðkoma að einingunni er frá öllum hliðum en reiturinn samanstendur af fjórum fjölbýlishúsum sem byggðust upp á 8. og 9. áratugnum. Húsin eru tvær til fjórar hæðir og raðast í ferhyrning umhverfis skjólríkt miðsvæði. Starfsemi er blönduð innan reitsins. Verslunar- og þjónusturými er á jarðhæðum Hraunbæjar 102A og 102B–E en í öðrum húsum og á efri hæðum eru íbúðir. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á upphaflegu deiliskipulagi sem hafa helst varðað breytingar á lóðum og starfsemi.

Helstu áherslur

Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.

Stefnt er að því að endurskoða heimildir og skilmála einingarinnar á næstu misserum með það fyrir augum að þar byggist upp sterk hverfismiðja með fjölbreyttri starfsemi, verslun, þjónustu og íbúðum á efri hæðum.

YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

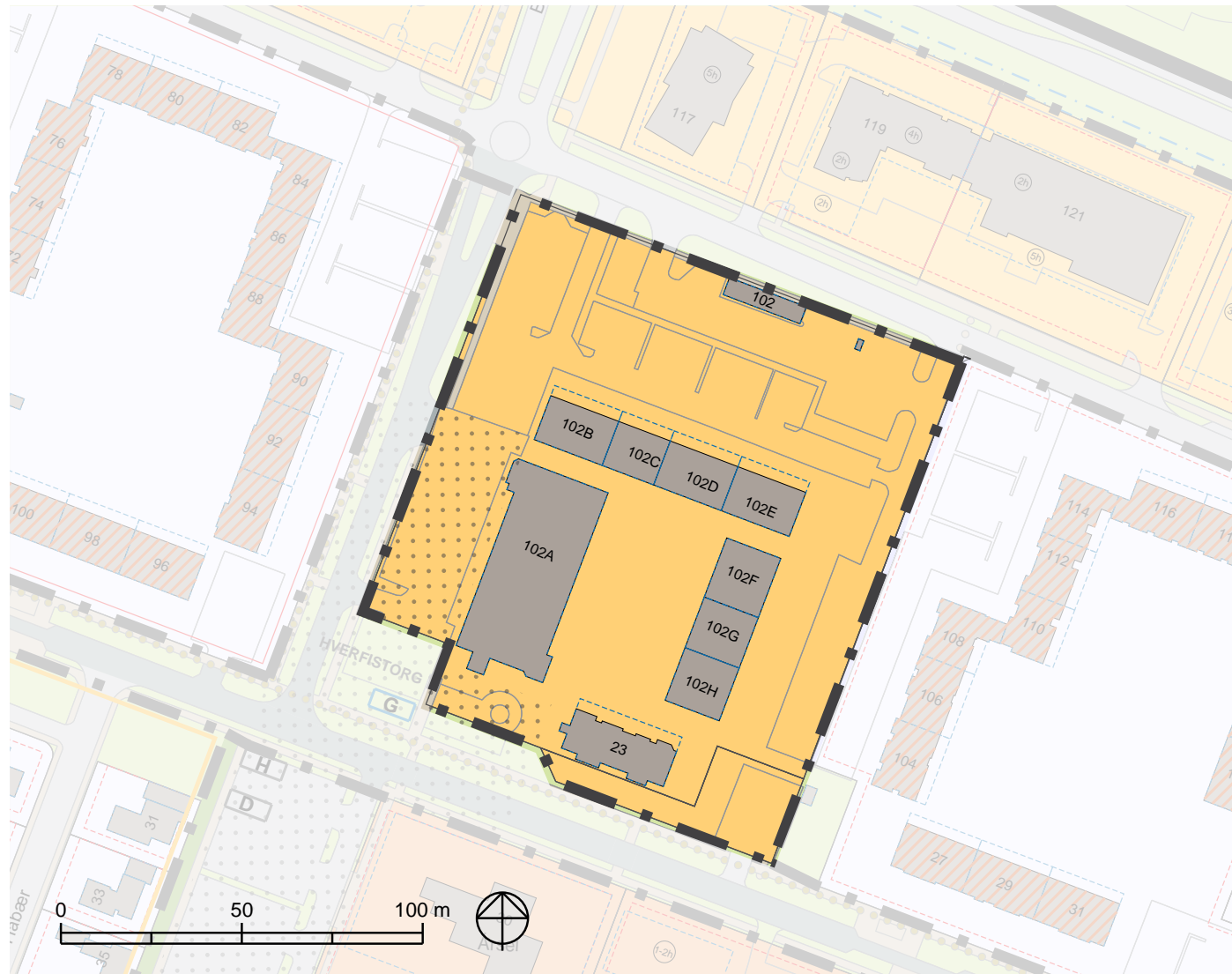
33. Almenningsamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólastæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.7



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Ibúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K** Kyrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Próunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbylishúsa
- G** Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D** Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H** Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eda fegrn göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.2.7

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.7. 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 7.2.7

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.





SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði (M16) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði 78, Ásinn. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta, verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, afþreyingu og eftir atvikum íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga.
- Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó almennt með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum. Heimilt er að gefa leyfi fyrir lengri opnunartíma ef sýnt er fram á að starfsemin valdi ekki ónæði fyrir íbúa á sömu og aðliggjandi lóðum.
- Gististarfsemi í flokkum II-III er heimiluð á efri hæðum í Hraunbæ 102A.
- Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum sem snúa að götuhliðum.
- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað.

2. Húsagerðir

Hraunbær 102

- Bensínstöð og smásala. Víkjandi starfsemi.

Hraunbær 102A

- Verslun og þjónusta á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.
- Veitingastaðir með vínveitingum eru heimilaðir á jarðhæð en heimilt er að takmarka opnunartíma leyfis vegna nálægðar við íbúðarbyggð.

Hraunbær 102B, C, D og E

- Íbúðir á efri hæðum.
- Á jarðhæðum til móts við Hraunbæ var í upphaflegu skipulagi gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Á síðustu áratugum hefur fasteignaeigendum á

jarðhæðum verið heimilað að breyta skráningu rýma úr atvinnurýmum í íbúðir en eftir samþykki Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 hefur verið tekið neikvætt í að breyta fleiri rýmum í íbúðir. Rými á jarðhæð sem eru nýtt sem íbúðir og hafa verið skráð sem íbúðir í fasteignaskrá er heimilt að nýta áfram sem íbúðir en einnig er heimilt að breyta þeim aftur í atvinnurými.

Hraunbær 102F, G og H

- Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.

Rofabær 23

- Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.

Hraunbær 102A til H og Rofabær 23

- Fjölbýlishús, raðhús.
- 76 íbúðir.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða
- Starfsemi í íbúðabyggð

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta er heimiluð í Hraunbæ 102, 102A og 102B–E.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi í einingunni.

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.

Eldri byggingarreitir

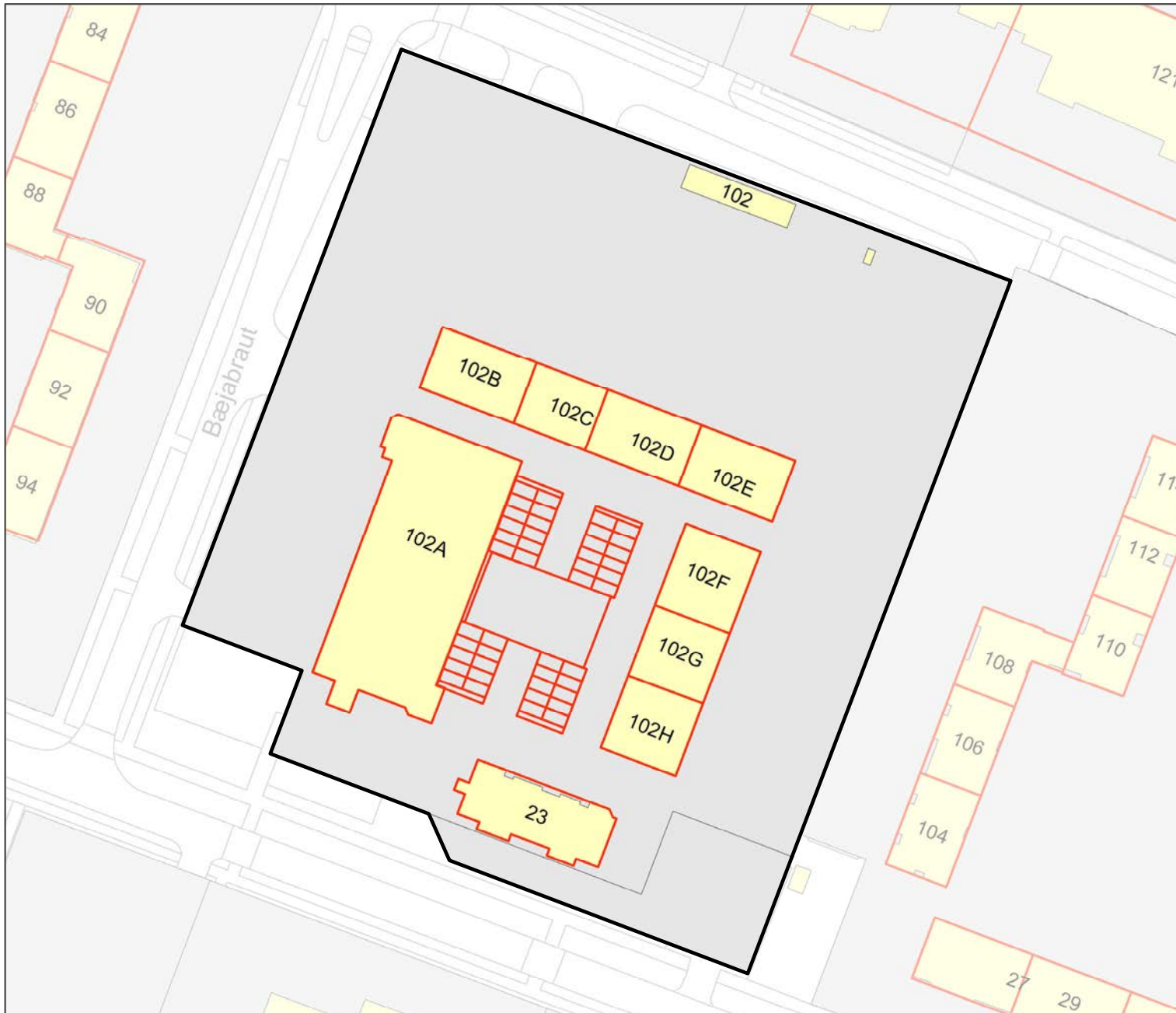
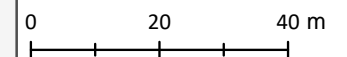
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.7

Skýringar

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



7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Engar nýbyggingar eru skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á 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 m² 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. 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.

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 fyrirætlu um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirdömdum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirdömda 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.

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. 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 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 ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósivist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

-Dæmi um kvaðir eru:

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



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.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

FJÖLBÝLI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á

yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um 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.
- 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.

36. Bílastæði og innkeyrslur

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu 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.



7.2.9

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Árbæjarkirkju, frístundamiðstöðvarinnar Ársels, Árbæjarskóla, leikskólans Rofaborgar við Skólabæ 6 og leikskólans Árborgar við Hlaðbæ 17. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði, annars vegar sunnan við Rofabæ og hins vegar við Hlaðbæ. Aðkoma að Árbæjarkirkju og Árseli er frá Rofabæ, aðkoma að Árbæjarskóla og Rofaborg er frá Skólabæ en aðkoma að Árborg er frá Hlaðbæ. Ársel er tveggja hæða bygging, Árbæjarskóli er á tveimur hæðum með kjallara, Árbæjarkirkja er tvær hæðir með háreistu kirkjuskipi en Rofaborg og Árborg eru á einni hæð. Þök þessara bygginga eru margbreytileg. Byggt hefur verið við Árbæjarskóla í nokkrum áföngum. Einnig hefur verið byggt bæði við Rofaborg og Árborg. Skilmálaeiningin er staðsett miðsvæðis í Árbæ í göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningsamgöngur við Rofabæ og stutt er í 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.
- Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listræns gildis.
- 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.
- Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.
- 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 7.2.9



Skilmálaeining-7.2.9

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprátti fyrir skilmálaeiningu 7.2.9. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.9

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólastæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23



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 öryggis tilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

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



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** (m²) 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** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hlaðbær 17	406 m ²	L	H11,26	474 m ²	-68 m ²
Rofabær 30	1482 m ²	N	H11	1482 m ²	0 m ²
Rofabær 32	2150 m ²	O	H11,47	999 m ²	1151 m ²
Rofabær 34	9500 m ²	M	H11,49	8883 m ²	617 m ²
Skólabær 6	840 m ²	P	H11,40	784 m ²	56 m ²

L Hlaðbær 17

Leikskólinn Árborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 405,5 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

M Rofabær 34

Árbæjarskóli

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 9.500 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða auk kjallara.

ANNAÐ

N Rofabær 30

Ársel félagsmiðstöð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 1.482 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

– Tveggja hæða.

ÞAKGERÐ

– Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

O Rofabær 32

Kirkja og safnaðarheimili.

Kirkja 999 m²

Safnaðarheimili, viðbygging 1151 m²

Hámarks byggingarmagn lóðar samtals 2.150 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða með háreistu kirkjuskipi auk kjallara.
- Fyrirhugað safnaðarheimili verður á einni til þremur hæðum sem trappa sig niður með landinu vestanmegin við kirkjuna.
- Hámarkshæð nýbyggingar/nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu fjórir metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinngang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara einn metra upp fyrir hámarkshæð.

ANNAÐ

P

Skólabær 6

Leikskólinn Rofaborg

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 840 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Mænishæð Rofaborgar er 4 metrar frá gólfkóta.
- Hámarkshæð viðbyggingar er allt að 4 metrar frá núverandi gólfkóta Rofaborgar.

ÞAKFORM

- Þakform frjálst.

ANNAÐ

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.9

H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966
H26	Árbær, Hlaðbær 17, Árborg	19. mar 1996
H40	Árbær, Skólabær 6, Rofaborg	16. maí 2006
H47	Árbær, Rofabær 32, Árbæjarkirkja	18. sep 2008
H49	Árbær, Rofabær 34, Árbæjarskóli	19. mar 2009



Eldri byggingarreitir

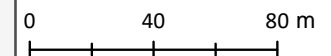
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

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

Árbær
7.2.9

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 húsaerð.
- 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.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar veggshæðir og hæð á þaki.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32

- Hámarkshæð nýbyggingar/nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu 4 metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinnangang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara 1 metra upp fyrir hámarkshæð.

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30.

- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar veggshæðir og hæð á þaki.

Árborg við Hlaðbæ 17

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

Rofaborg við Skólabæ 6

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

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Hlaðbær 17	2911	406	0.13	150	23	0.19	579
A Rofabær 30	5440	1482	0.27	500	75	0.37	2057
A Rofabær 32	5482	2150	0.39	998	150	0.60	3298
A Rofabær 34	17561	9500	0.54	1000	150	0.60	10650
A Skólabær 6	5581	840	0.15	150	23	0.18	1013

8. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

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

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR

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

STÆRÐIR

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Leikskóli við Hlaðabæ 17

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m².

Leikskóli við Skólabæ 6

- Heimilað byggingarmagn fyrir smáhýsi, skúra, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl.: 50 m².

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.s.frv. skulu 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 m² 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 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 hverfissskipulagsuppdrætti. 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
- 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.

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.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

HVERFISGARÐAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsupprátt. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

HVERFISTORG

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

KYRRLÁTT SVÆÐI

- Í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju er skilgreint kyrrlátt svæði. Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlátt svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

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. 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 ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósivist

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

- Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.



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 skipulagsyfirkvöld 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 sérstaka hverfisverndun Árbæjarkirkju í rauðum flokki vegna listræns gildis. Sýna þar sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- 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

- 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.
- 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 götutrú.
- Fjölga skal götutrú og öðrum gróðri við borgargötu.
- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötu.

Sjá leiðbeiningar

➤ [Borgargötu](#)

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
Rofabær	0	88	88	Skólabær 6 BL.	0	24	24
Rofabær 34	0	78	78				

- 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.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki er heimilað að byggja bílageymslu í kjallara eða bílastæðahúsi.

38. Hjólasteræði

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

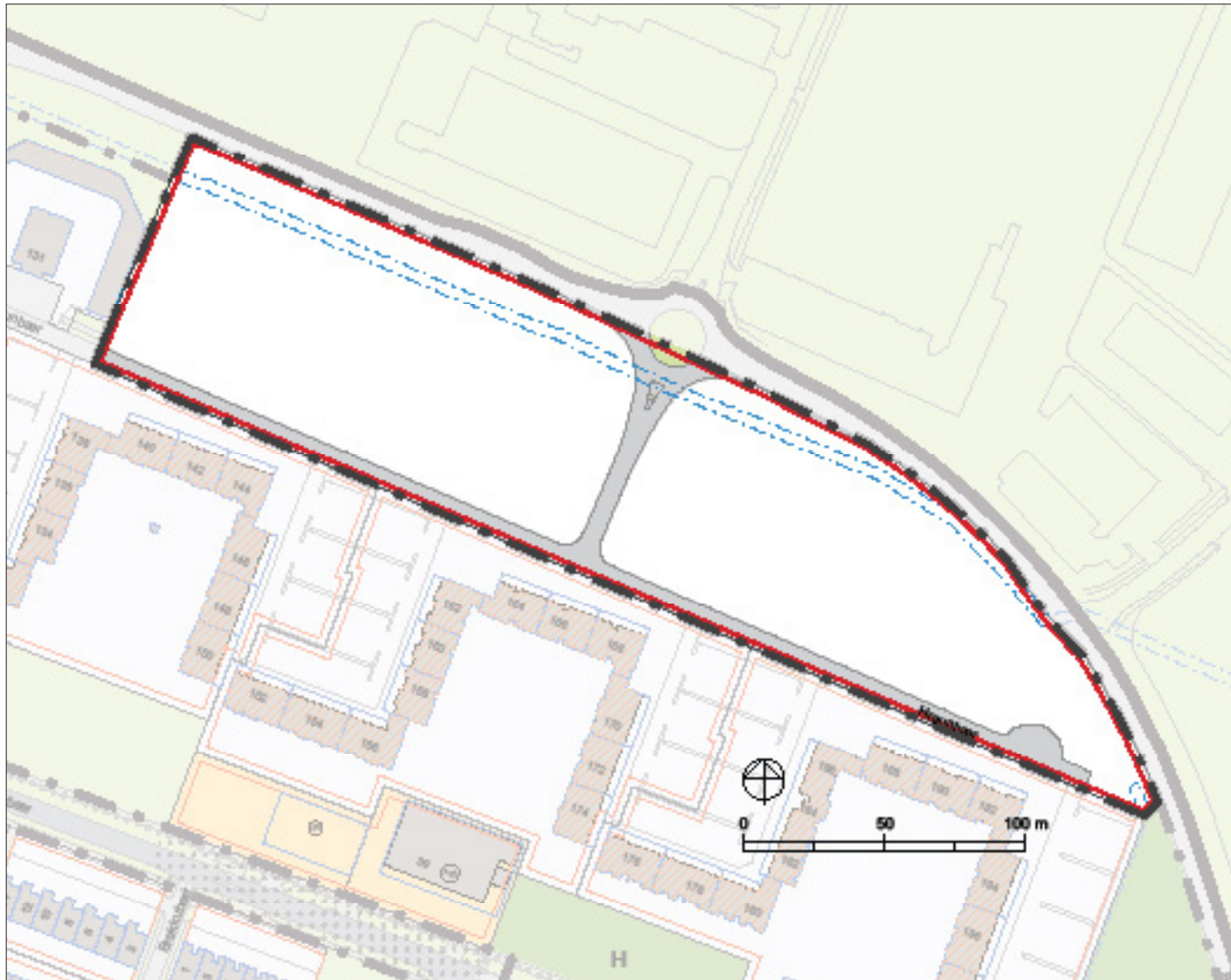
Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.



(7.2.10)

Bæjarháls – Hraunbær

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.10



Skilmálaeining-7.2.10

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.10. 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 7.2.10

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.





7.2.11

Hraunbær og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.11 eru íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði. Skilmálaeiningin er nyrst og austast í hverfinu og afmarkast af Hraunbæ og Rofabæ. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Bæjarbraut, Hraunbæ og Rofabæ. Skilmálaeiningin nær til fjölbýlishúsa við Hraunbæ (104–198, sléttar tölur), spennistöðvar við Rofabæ 25, fjölbýlishúsa við Rofabæ (27–31 og 43–47, oddatölur), verslunar við Rofabæ (37–39, VP2), opinna svæða við Rofabæ (33, 35, 41) og sambyggðra bílageymslna við Hraunbæ (131). Byggðarmynstur einkennist af þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem mynda U-laga inngarða sem snúa í suður og svæði fyrir bílastæði sem snúa í norður. Við skipulag einingarinnar var áhersla lögð á að skilja gangandi umferð og leiksvæði barna frá umferðargötum. Öll leiksvæðin eru staðsett í inngörðum sem snúa á móti suðri. Stórt opið svæði er meðfram Rofabæ en þar eru bolta- og leikvellir. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Einungis ein breyting hefur verið samþykkt þar sem gefin var heimild til að nýta kjallara fjölbýlishúsa sem íbúðir.

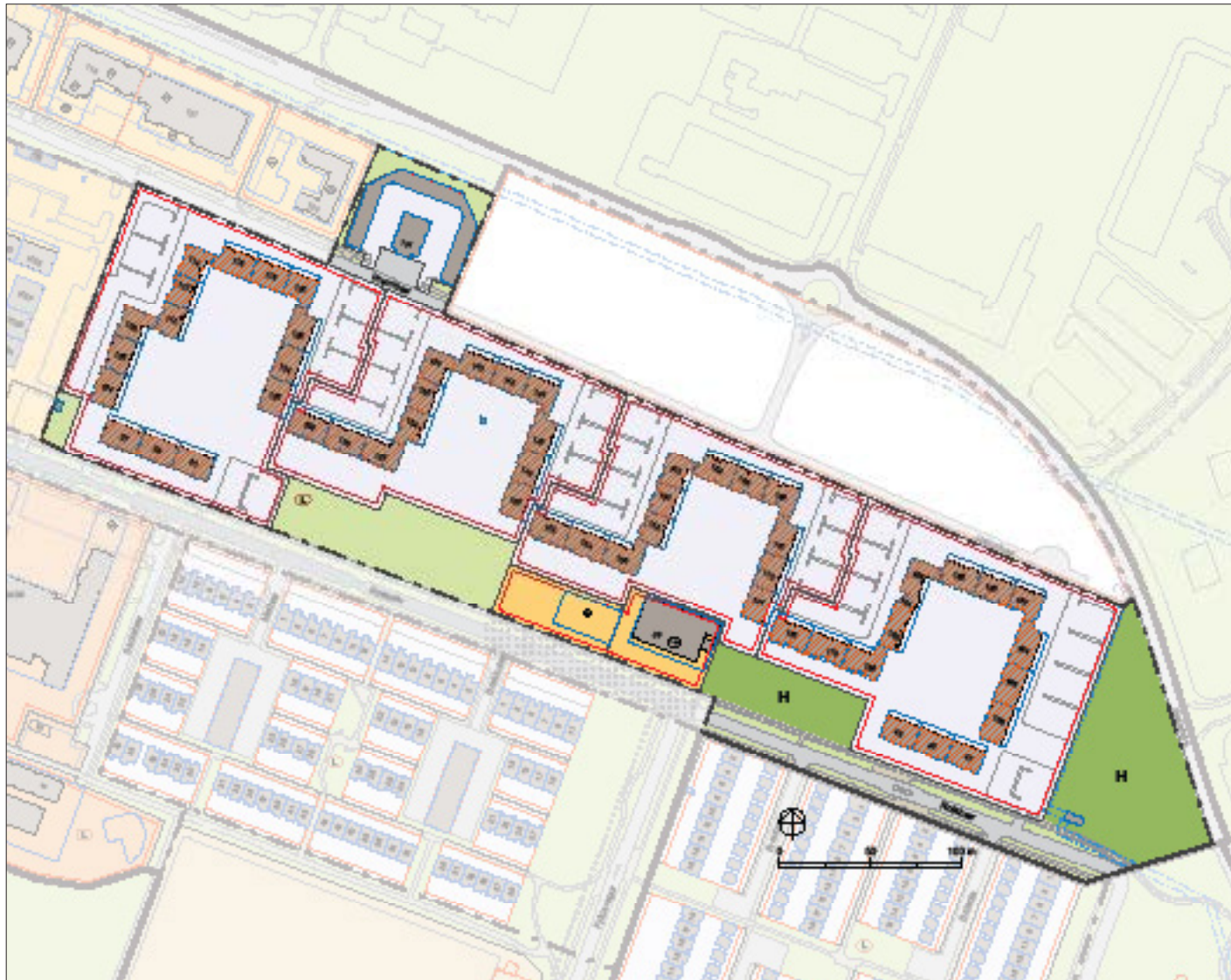
Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

- Heimild verður gefin fyrir nýbyggingum á lóðirnar Rofabæ 37–39 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.11

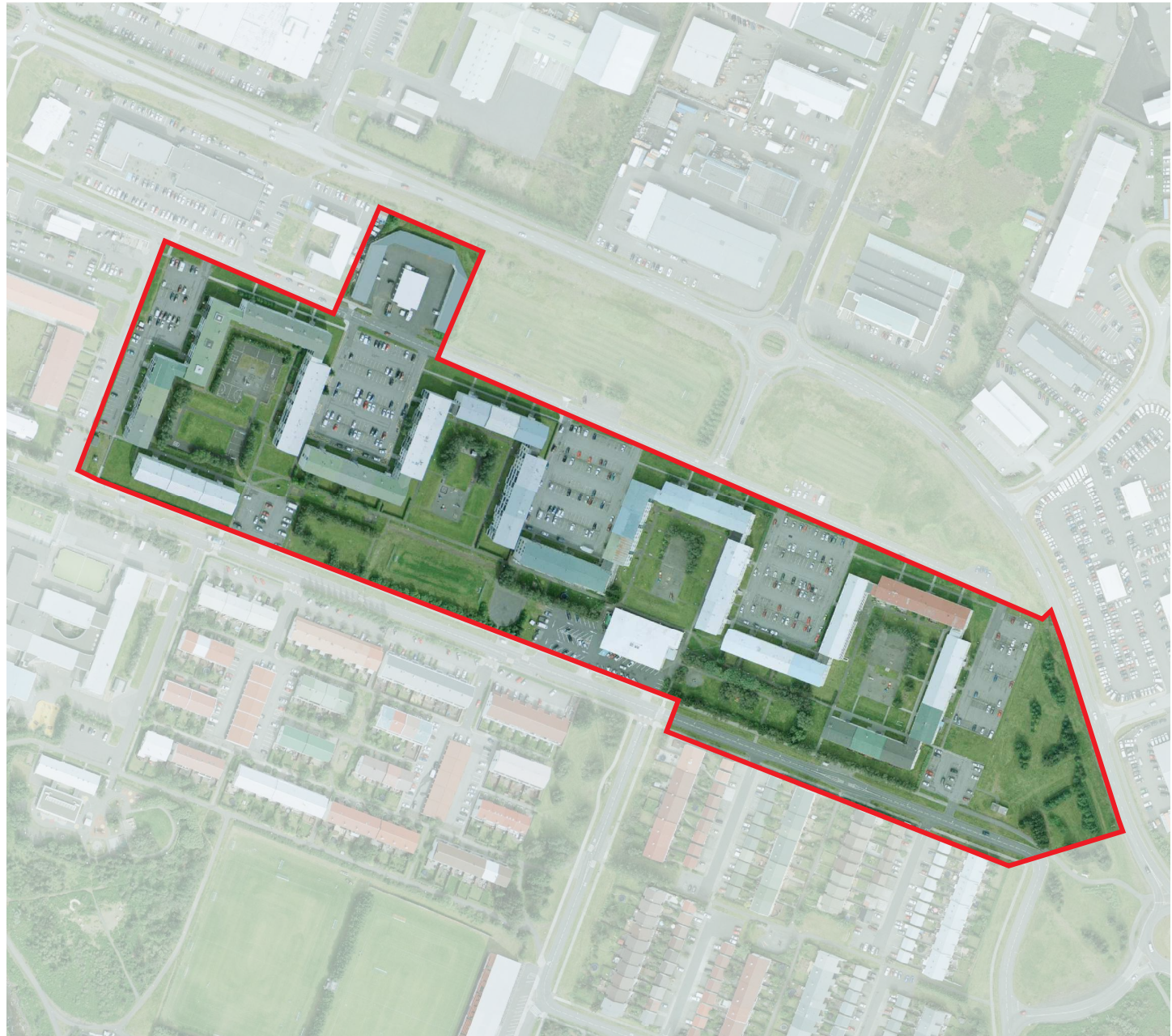


Skilmálaeining-7.2.11

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.11. 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 7.2.11

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólastæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23



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.

Hraunbær 131

- Bílageymslur.

Rofabær 39

- Umrætt svæði er skilgreint sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi VP2. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.

- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu.

Rofabær 25

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð
- Hverfiskjarnar

2. Húsagerðir

Hraunbær 104–198 (sléttar tölur), Rofabær 27, 29, 31, 43, 45, 47

- Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á móti suðri.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og íbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálaliði um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir.

Hraunbær 131

- Bílageymslur.

Rofabær 33, 35 og 41

- Opið svæði.

Rofabær 39

- Verslunar- og þjónustuhús sem heimilað er að byggja við og breyta. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.
- Íbúðir heimilaðar á efri hæðum í nýbyggingu og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.

Rofabær 25

- Spennistöð.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölgun íbúða

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 39

- Samkvæmt skilmála um viðbótarbyggingarheimildir skal verslun og þjónusta vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis við borgargötu. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.
- Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Sjá leiðbeiningar

- Hverfiskjarnar

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðagerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
- 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 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.
- 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.

Rofabær 39

- Allt að 35 íbúðir heimilar á efri hæðum, sjá skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

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 öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagsþópa.
- Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.



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 **Yfirtært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlitun á yfirtærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirtærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirtærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rofabær 27	16 m ²	AF	H11,12	16 m ²	0 m ²
Hraunbær 104	721 m ²	I	H11	721 m ²	0 m ²
Hraunbær 106	686 m ²	I	H11	686 m ²	0 m ²
Hraunbær 108	715 m ²	I	H11	715 m ²	0 m ²
Hraunbær 110	616 m ²	I	H11	616 m ²	0 m ²
Hraunbær 112	611 m ²	I	H11	611 m ²	0 m ²
Hraunbær 114	660 m ²	I	H11	660 m ²	0 m ²
Hraunbær 116	783 m ²	I	H11	783 m ²	0 m ²
Hraunbær 118	717 m ²	I	H11	717 m ²	0 m ²
Hraunbær 120	681 m ²	I	H11	681 m ²	0 m ²
Hraunbær 122	764 m ²	I	H11	764 m ²	0 m ²
Hraunbær 124	702 m ²	I	H11	702 m ²	0 m ²
Hraunbær 126	706 m ²	I	H11	706 m ²	0 m ²
Hraunbær 128	784 m ²	I	H11	784 m ²	0 m ²
Hraunbær 130	819 m ²	I	H11	819 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 131	339 m ²	AI		339 m ²	0 m ²
Hraunbær 131	1023 m ²	AI		1023 m ²	0 m ²
Hraunbær 132	862 m ²	I	H11	862 m ²	0 m ²
Hraunbær 134	686 m ²	I	H11	686 m ²	0 m ²
Hraunbær 136	644 m ²	I	H11	644 m ²	0 m ²
Hraunbær 138	696 m ²	I	H11	696 m ²	0 m ²
Hraunbær 140	782 m ²	I	H11	782 m ²	0 m ²
Hraunbær 142	722 m ²	I	H11	722 m ²	0 m ²
Hraunbær 144	719 m ²	I	H11	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 146	758 m ²	I	H11	758 m ²	0 m ²
Hraunbær 148	709 m ²	I	H11	709 m ²	0 m ²
Hraunbær 150	710 m ²	I	H11	710 m ²	0 m ²
Hraunbær 152	812 m ²	I	H11	812 m ²	0 m ²
Hraunbær 154	841 m ²	I	H11	841 m ²	0 m ²
Hraunbær 156	907 m ²	I	H11	907 m ²	0 m ²
Hraunbær 158	618 m ²	I	H11	618 m ²	0 m ²
Hraunbær 160	617 m ²	I	H11	617 m ²	0 m ²
Hraunbær 162	719 m ²	I	H11	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 164	765 m ²	I	H11	765 m ²	0 m ²
Hraunbær 166	703 m ²	I	H11	703 m ²	0 m ²
Hraunbær 168	750 m ²	I	H11	750 m ²	0 m ²
Hraunbær 170	765 m ²	I	H11	765 m ²	0 m ²
Hraunbær 172	722 m ²	I	H11	722 m ²	0 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunbær 174	719 m ²	I	H11	719 m ²	0 m ²
Hraunbær 176	773 m ²	I	H11	773 m ²	0 m ²
Hraunbær 178	811 m ²	I	H11	811 m ²	0 m ²
Hraunbær 180	906 m ²	I	H11	906 m ²	0 m ²
Hraunbær 188	815 m ²	I	H11	815 m ²	0 m ²
Hraunbær 190	759 m ²	I	H11	759 m ²	0 m ²
Hraunbær 192	716 m ²	I	H11	716 m ²	0 m ²
Hraunbær 194	896 m ²	I	H11	896 m ²	0 m ²
Hraunbær 196	843 m ²	I	H11	843 m ²	0 m ²
Hraunbær 198	874 m ²	I	H11	874 m ²	0 m ²
Hraunbær 182 · 184 · 186	1618 m ²	I	H11	1618 m ²	0 m ²
Rofabær 27	787 m ²	I	H11	787 m ²	0 m ²
Rofabær 29	785 m ²	I	H11	785 m ²	0 m ²
Rofabær 31	787 m ²	I	H11	787 m ²	0 m ²
Rofabær 39	947 m ²	AH	H11,18,31	958 m ²	-11 m ²
Rofabær 39	34 m ²	AH	H11,31	34 m ²	0 m ²
Rofabær 43	722 m ²	I	H11	722 m ²	0 m ²
Rofabær 45	743 m ²	I	H11	743 m ²	0 m ²
Rofabær 47	766 m ²	I	H11	766 m ²	0 m ²
Rofabær (dælustöð)	47 m ²	AK	H11	47 m ²	0 m ²

AF

Rofabær 11 · Rofabær 27 · Rofabær 27 og
Fagribær 12

Spennistöð

- Hámarksbyggingarmagn lóðar

Rofabær 11, samtals	32 m ²
Rofabær 17, samtals	17 m ²
Rofabær 27, samtals	16 m ²
Fagribær 12, samtals	27 m ²
Hlaðbær 12 samtals	27 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykkt aðaluppdrætti.

AH

Rofabær 39

Verslunarhúsnæði á einni hæð

Flatarmál húsnæðis	947 m ²
Spennustöð	34 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	981 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

ANNAÐ

- Heimilað byggingarmagn miðast við samþykktu aðaluppdrætti.

AI Hraunbær 131

Bílskúrar

Bílskúrar samtals 12 stk	339 m ²
Bílskúrar samtals 15 stk	1.023 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	1.362 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.

ÞAKGERÐ

- Þakgerð er ekki skilgreind í deiliskipulagi.

ANNAÐ

AK Dælustöð við Rofabæ

Dælustöð

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	47 m ²
------------------------------------	-------------------

Hraunbær 2-34 · 36-60 · 62-100 og Rofabær 27-31 · 43-47

Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Þriggja hæða auk kjallara.

ÞAKGERÐ

- Söðulpak með halla 1:5 og skal mænir vera yfir miðju húsi. Þök á tengihúsum skulu vera flöt.

ANNAÐ

- Í upphaflegu skipulagi eru heimilaðar stærðir ekki skilgreindar. Að teknu tilliti til aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017, sbr. samþykktu aðaluppdrætti.

- Íbúðir geta verið á fjórum hæðum ef það á við. Samanber breytta skilmálar um fjölbýlishús 7.8.2012.

- Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóra- og barnavagnageymslu, minnst 2 m² á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi a.m.k. 20 m² samtals fyrir hvert stigahús.

- Heimilt er að gera íbúðir í kjallara/á jarðhæðum enda uppfylli þær skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir og ákvæði fjöleignarhúsalaga um samþykki meðeigenda.

- Aðalinngangar í húsin skulu vera frá garðhlið, en aukainngangur frá bifreiðastæðum.



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.11

H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966
H12	, Rofabær 27, aðaluppdráttur	31. júl 1975
H18	Árbær, Rofabær 39	17. júl 1990
H25	, Hraunbær 131, afstöðumynd	10. ágú 1995
H31	, Rofabær 37- 39, aðaluppdráttur	9. maí 2001
H39	, Hraunbær 131, mæliblað	9. maí 2006
H54	, Hraunbær 131, aðaluppdráttur	28. jún 2011

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 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.

FJÖLBÝLISHÚS ÁN LYFTU

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

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

HRAUNBÆR 104–198

- Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stigahús eru byggð.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal vera inndregin sem nemur svaladýpt þeim megin sem svalir eru á núverandi húsi.
- Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við húsinn.
- Lyftuhús má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum, sbr. skilmála um tæknibúnað.

ROFABÆR 39

- Á lóðinni er verslunarhúsnæði á einni hæð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í núverandi hús og endurnýja það eða rífa það og byggja nýbyggingu á lóðinni sbr. hverfisskipulagsupprátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda fyrir neðan.
- 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 með hverfisverslun og þjónustu. Byggingarmagn fyrir lóðina kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Eftirfarandi skilmálar gilda um nýbyggingu þar sem nú er bílastæði og um uppbyggingu reitsins þar sem núverandi hús er, hvort sem um viðbyggingu, ofanábyggingu eða nýbyggingu er að ræða.

Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum, sjá skilmála um fjölgun íbúða.
- Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Uppbygging á lóðinni má vera á 1 til 4 hæðum, hámark 2 hæða nýbygging á núverandi bílastæði en 4 hæðir hámark ofan á núverandi eða endurbyggðu húsi á lóðinni.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metra, þriggja hæða húshluta 9,5 metra og fjögurra hæða húshluta 12,5 metra.
- Svalir og skyggni
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þak og þakfrágangur
- Þakefni og frágangur þaks er frjál. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

Innkeyrsla, bílakjallari og bílastæði

- Sjá skilmála um bílastæði, 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 sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.

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. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Sjá leiðbeiningar

- Fjölbýlishús án lyftu
- Hverfiskjarnar
- Útfærsla lóða
- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnsslausnir

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Rofabær 31				400	60		
A Rofabær 29				400	60		
A Rofabær 27				400	60		
A Hraunbær 104				375	57		
A Hraunbær 106				365	55		
A Hraunbær 108				375	57		
A Hraunbær 110				340	51		
A Hraunbær 112				340	51		
A Hraunbær 114				355	54		
A Hraunbær 116				400	60		
A Hraunbær 118				380	57		
A Hraunbær 120				360	54		
A Hraunbær 122				400	60		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hraunbær 124				380	57		
A Hraunbær 126				380	57		
Hraunbær 104 .106 .108 .110 .112 .114 .116 .118 .120 .122 .124 .126, Rofabær 27 .29 .31	20022	10721	0.53	5650	848	0.86	17219
A Hraunbær 132				415	63		
A Hraunbær 130				400	60		
A Hraunbær 128				395	60		
A Hraunbær 134				360	54		
A Hraunbær 136				340	51		
A Hraunbær 138				365	55		
A Hraunbær 140				390	59		
A Hraunbær 142				370	56		
A Hraunbær 144				370	56		
A Hraunbær 150				375	57		
A Hraunbær 148				370	56		
A Hraunbær 146				390	59		
Hraunbær 128 .130 .132 .134 .136 .138 .140 .142 .144 .146 .148 .150	15486	8891	0.57	4540	681	0.91	14112
A Hraunbær 156				430	65		
A Hraunbær 154				410	62		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hraunbær 152				395	60		
A Hraunbær 158				340	51		
A Hraunbær 160				340	51		
A Hraunbær 162				360	54		
A Hraunbær 174				370	56		
A Hraunbær 172				370	56		
A Hraunbær 170				390	59		
A Hraunbær 164				385	58		
A Hraunbær 166				365	55		
A Hraunbær 168				385	58		
Hraunbær 152 .154 .156 .158 .160 .162 .164 .166 .168 .170 .172 .174	14990	8938	0.59	4540	681	0.94	14159
A Hraunbær 180				435	66		
A Hraunbær 178				400	60		
A Hraunbær 176				390	59		
A Hraunbær 182, 184, 186				945	142		
A Rofabær 47				375	57		
A Rofabær 45				375	57		
A Rofabær 43				375	57		
A Hraunbær 188				380	57		
A Hraunbær 190				385	58		
A Hraunbær 192				370	56		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Hraunbær 198				405	61		
A Hraunbær 196				410	62		
A Hraunbær 194				425	64		
Hraunbær 176 ·178 ·180 ·182 ·184 ·186 ·188 ·190 ·192 ·194 ·196 ·198, Rofabær 43 ·45 ·47	19579	11242	0.57	5670	851	0.90	17763
A Rofabær 39 - nýbygging				1350	203		
A Rofabær 39				1847	278		
Rofabær 39	0	981		3197	480		4658

8. Nýbyggingar

Rofabær 39

- Gefin er heimild fyrir nýbyggingu á tveimur hæðum á núverandi bílastæði, með grunnflöt 616 m², sjá skipulagsupprátt. Einnig er heimilt að rífa núverandi hús og byggja nýtt.
- Ítarlegir skilmálar um uppbyggingu lóðarinnar, viðbyggingar, ofanábygginar og nýbyggingar koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

Sjá leiðbeiningar

- [Hverfiskjarnar](#)
- [Þakbreytingar](#)

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við 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 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 hverfisskipulagsuppdætti 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 m² 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 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.
- Sýna skal og sækja um slíkt fyrir allt húsið/hverja huseiningu ef um keðju-eða sambyggð hús er að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir.
- Svalir sem eru að hluta til utan byggingarreits/húshliðar, allt að 80 cm, eru heimilar en að öðru leyti skulu svalir vera inndregnar. Lágmarksstærð svala er 10 % af grunnfleti íbúðaeininga.

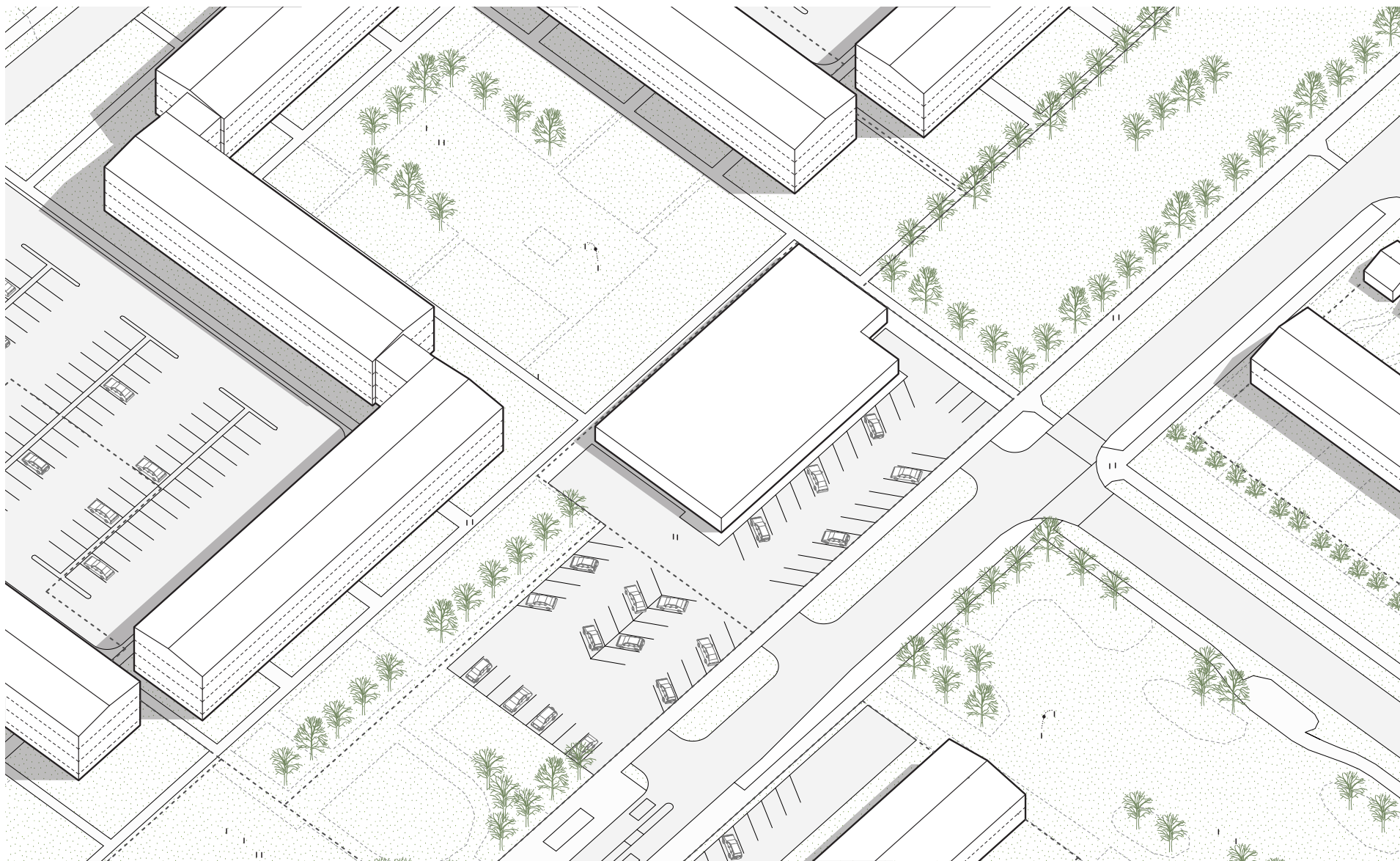
Sjá leiðbeiningar

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

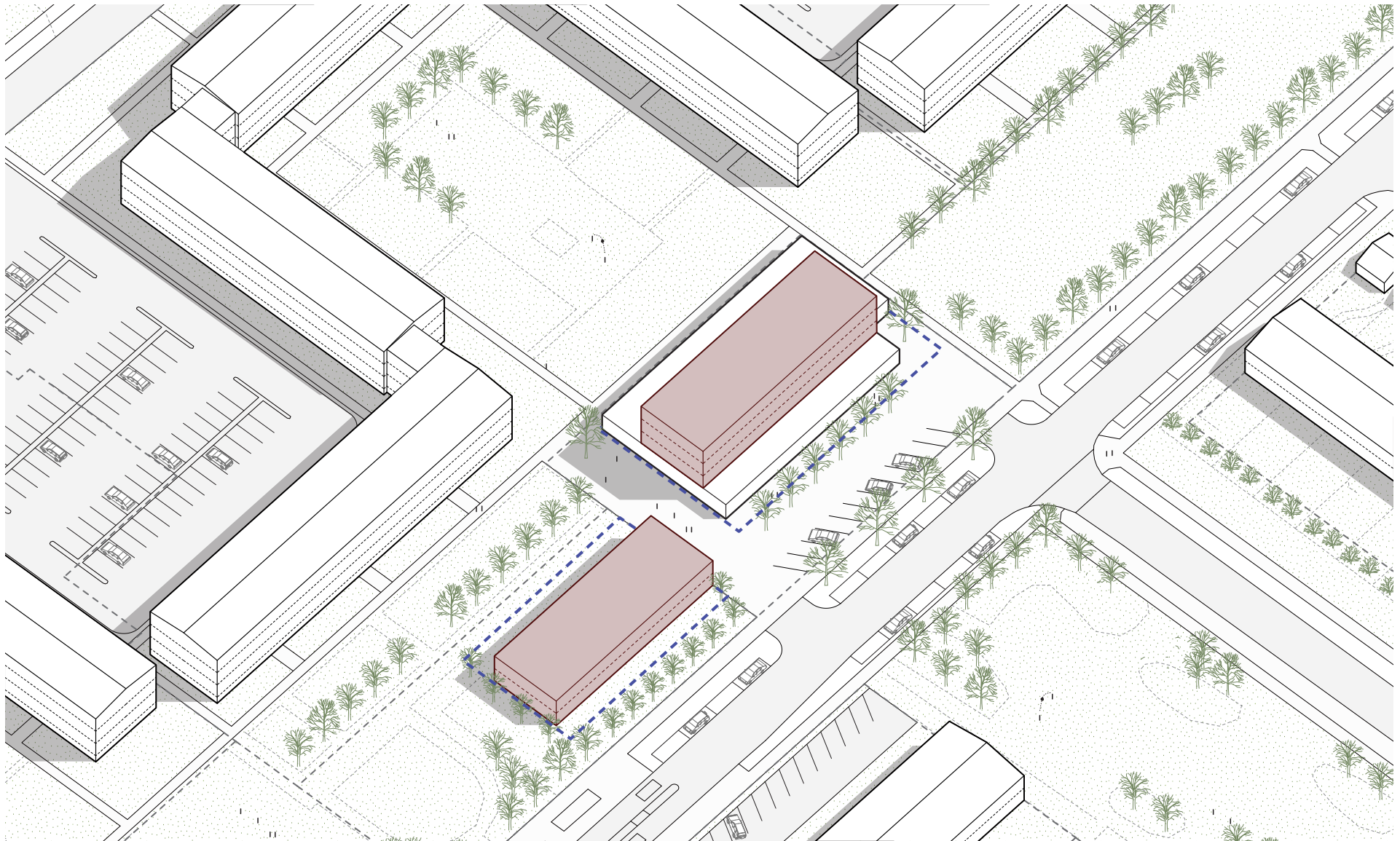
➤ [Þakbreytingar](#)

12. Þakgerð og frágangur þaks

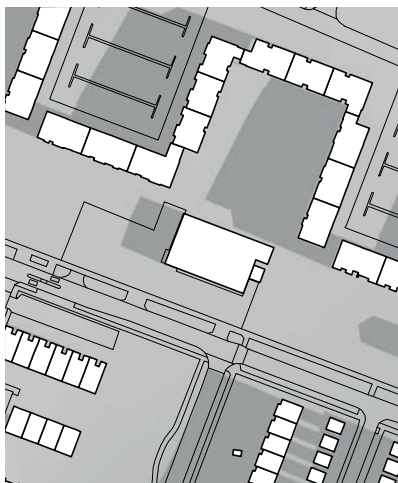
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.



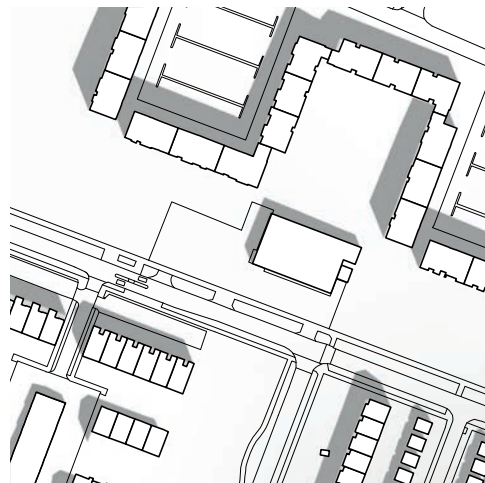
Rofabær 39
Skýringarmynd, núverandi ástand



Rofabær 39
Skýringarmynd, nýbygging og ofanábygging sýnd



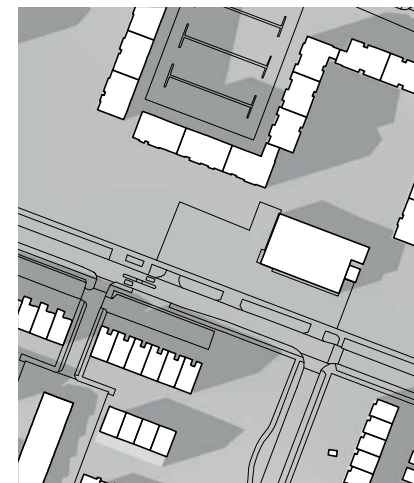
sept. - kl 9:00



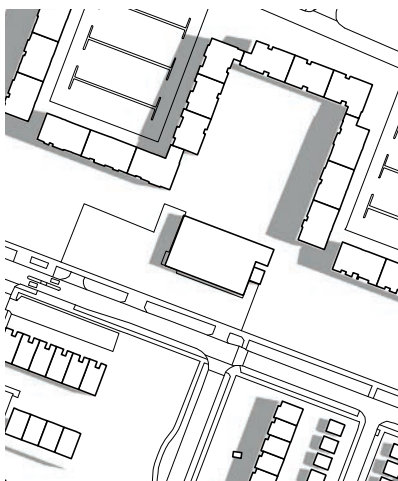
21. mars/sept.- kl 12:00



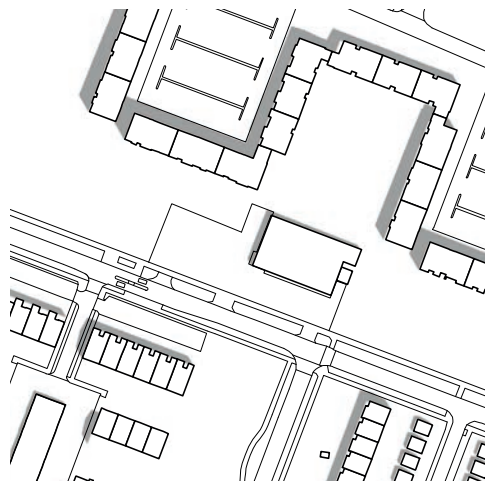
21. mars/sept. - kl 15:00



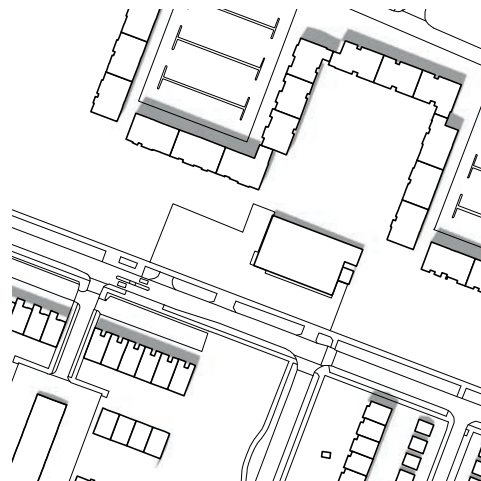
21. mars/sept.- kl 18:00



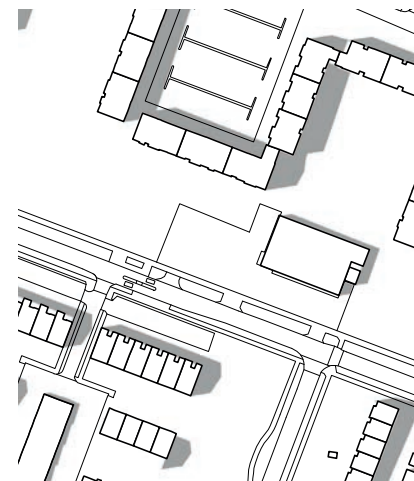
kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



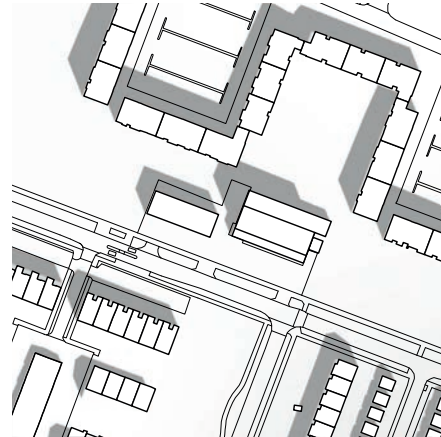
21. júní - kl 18:00

Rofabær 39

Skýringarmynd. Skuggavarp - núverandi ástand



21. mars/sept. - kl 9:00



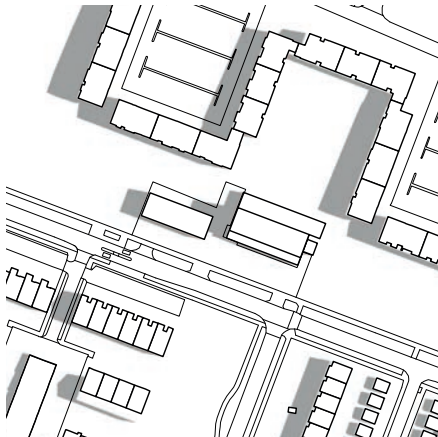
21. mars/sept. - kl 12:00



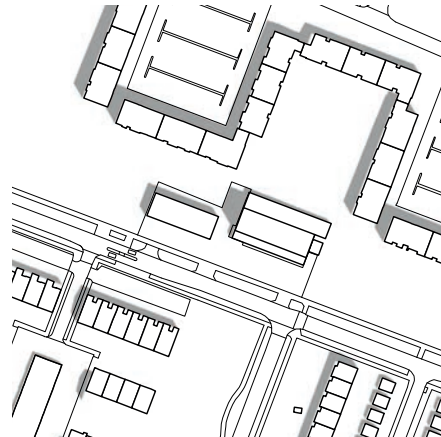
21. mars/sept. - kl 15:00



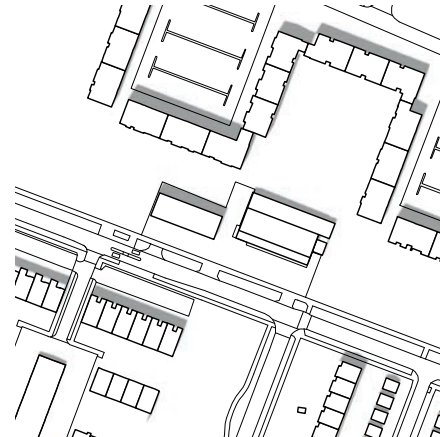
21. mars/sept. - kl 18:00



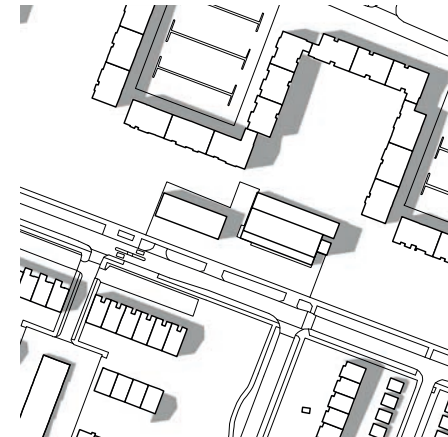
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

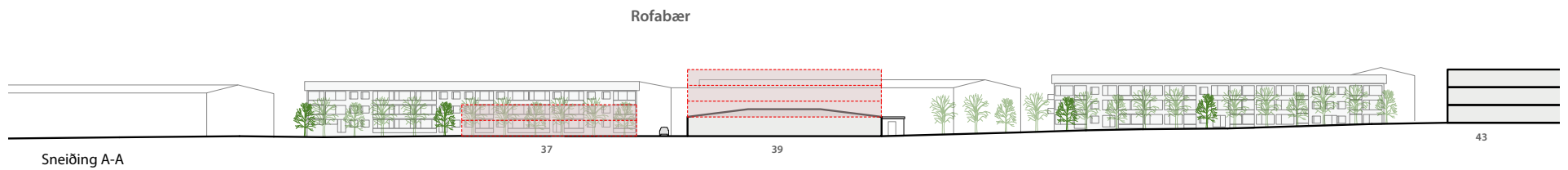
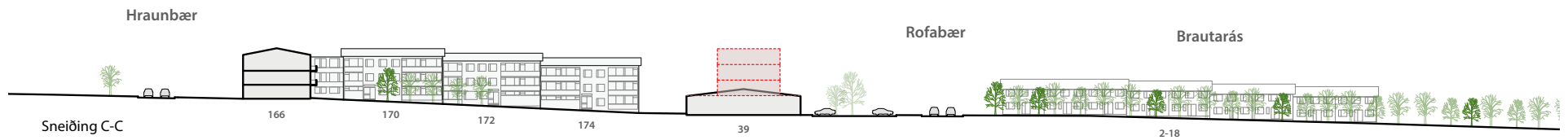
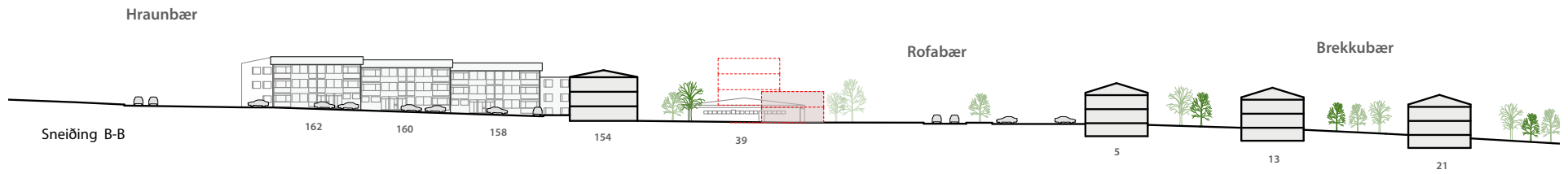


21. júní - kl 15:00



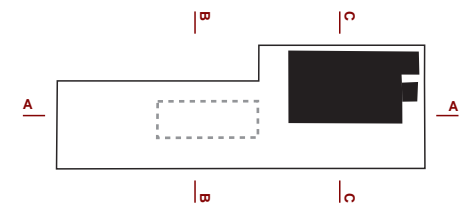
21. júní - kl 18:00

Rofabær 39
Skýringarmynd. Skuggavarp - eftir mögulegar breytingar



Rofabær 39

Skýringarmynd. Skurðmyndir. Rauðar línur sýna mögulega uppbyggingu



- 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 skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Rofabær 39

- Niðurrif er heimilað á húsum á lóðinni Rofabær 39.

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 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 lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- 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. Þarskalsýnaskipulag og útfærslulóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI

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

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.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

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

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

HVERFISGARÐAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsupprætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.
- Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaíðju fyrir hverfisbúa.

Sjá leiðbeiningar

- [Almenningsrými](#)

21. Borgarbúskapur

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

Sjá leiðbeiningar

- [Borgarbúskapur](#)

22. Ljósvist

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

Sjá leiðbeiningar

- [Ljósvist](#)

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

-Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.



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 endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

FJÖLBÝLI

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

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

27. Rafhleðslustæði

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

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um 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

- 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
Rofabær 27	0	91	91	Rofabær 39	0	24	24
Hraunbær 128	0	105	105	Rofabær 43	0	139	139
Hraunbær 152	0	105	105	Hraunbær 131	0	42	42

- 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.
- 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.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Bílageymslur eru ekki heimilaðar að undanskildum lóðum nr. 39 við Rofabæ. Þar er heimilt að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

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.
- 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.



7.2.12

Melbær og Brekkubær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur austarlega í Árbæjarhverfi og afmarkast af Rofabæ í norðri, Fylkisvegi í austri og Skólavegi í vestri. Aðkoma akandi umferðar er frá Rofabæ en göngustígar liggja umhverfis skilmálaeininguna og liggja í gegnum hana. Byggðarmynstur einkennist af tvílyftum raðhúsum með kjallara eftir aðstæðum og landhalla. Bílageymslur eru með tvennu móti. Í raðhúsum sem snúa út að Rofabæ eru þær innbyggðar en önnur raðhús eru með bílageymslur miðsvæðis við Brekkubæ og Melbæ. Húsin mynda þetta, ferhyrnda heild og raðast við tvær botnlangagötur, Brekkubæ og Melbæ. Í miðri skilmálaeiningunni er lítið opið svæði. Meðfram Fylkisvegi er aflangt, opið svæði. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Húsin syðst eru með útsýni yfir íþróttasvæði Fylkis. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Ein breyting var leyfð 2010 en þá voru heimilaðar viðbyggingar við suðurhlíð raðhúsanna við Brekkubæ 32–44.

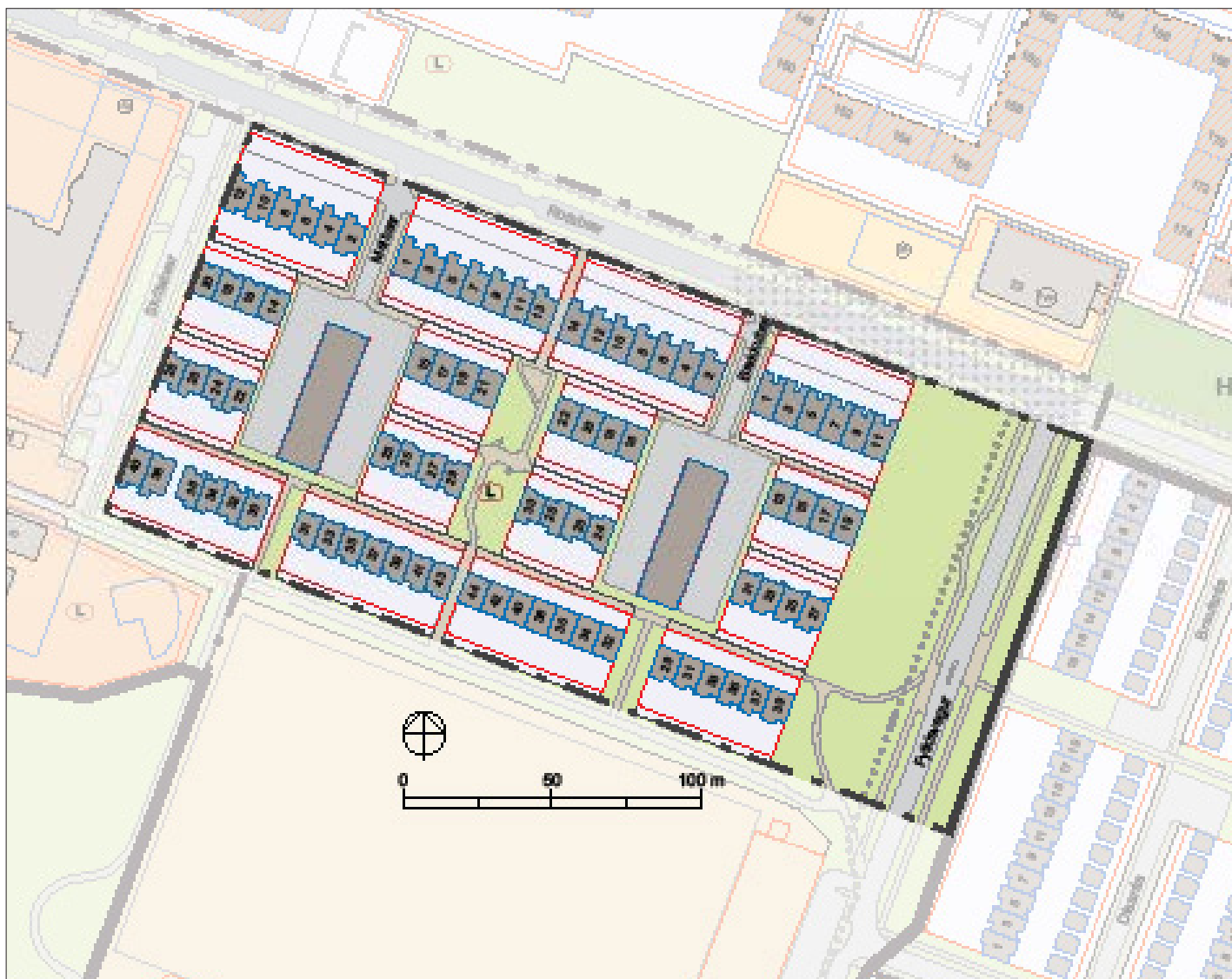
Helstu áherslur

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

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.12



Skilmálaeining-7.2.12

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.12. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.12

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	7
2. Húsagerðir	7
3. Verslun og þjónusta	7
4. Fjölgun íbúða	7
5. Lýðheilsa	7



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	20



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	20
30. Verndarákvæði	20
31. Fornleifar	20
32. Náttúrusérkenni	21



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	22
38. Hjólastæði	22



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	23
40. Vindafar	23



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

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Tvílyft raðhús (95 íbúðir), með aukaíbúð, ýmist með innbyggðum bílageymslum eða bílageymslu í miðri einingunni. Raðhúsin eru ýmist tvær hæðir eða tvær hæðir með kjallara sem er misdjúpt niðurgrafinn. Aukaíbúðir heimilaðar.

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 m². 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 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 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 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.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirtært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlistun á yfirtærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirtærast
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirtærast úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkubær 1	242 m ²	G	H14,15,16	320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 2	242 m ²	G	H14,15,16	306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 3	242 m ²	G	H14,15,16	320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 4	242 m ²	G	H14,15,16	306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 5	242 m ²	G	H14,15,16	320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 6	242 m ²	G	H14,15,16	306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 7	242 m ²	G	H14,15,16	320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 8	242 m ²	G	H14,15,16	306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 9	242 m ²	G	H14,15,16	320 m ²	-78 m ²
Brekkubær 10	242 m ²	G	H14,15,16	305 m ²	-63 m ²
Brekkubær 11	242 m ²	G	H14,15,16	332 m ²	-90 m ²
Brekkubær 12	242 m ²	G	H14,15,16	306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 13	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 14	242 m ²	G	H14,15,16	306 m ²	-64 m ²
Brekkubær 15	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkubær 16	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 17	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 18	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 19	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 20	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 21	222 m ²	H	H14,15,16	170 m ²	52 m ²
Brekkubær 22	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 23	222 m ²	H	H14,15,16	169 m ²	53 m ²
Brekkubær 24	222 m ²	H	H14,15,16	222 m ²	0 m ²
Brekkubær 25	222 m ²	H	H14,15,16	169 m ²	53 m ²
Brekkubær 26	222 m ²	H	H14,15,16	220 m ²	2 m ²
Brekkubær 27	222 m ²	H	H14,15,16	170 m ²	52 m ²
Brekkubær 28	222 m ²	H	H14,15,16	222 m ²	0 m ²
Brekkubær 29	222 m ²	H	H14,15,16	259 m ²	-37 m ²
Brekkubær 30	222 m ²	H	H14,15,16	222 m ²	0 m ²
Brekkubær 31	222 m ²	H	H14,15,16	249 m ²	-27 m ²
Brekkubær 32	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 33	222 m ²	H	H14,15,16	249 m ²	-27 m ²
Brekkubær 34	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 35	222 m ²	H	H14,15,16	249 m ²	-27 m ²
Brekkubær 36	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²
Brekkubær 37	222 m ²	H	H14,15,16	249 m ²	-27 m ²
Brekkubær 38	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó	Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Brekkubær 39	222 m ²	H	H14,15,16	220 m ²	2 m ²	Melbær 19	222 m ²	H	H14,15,16	289 m ²	-67 m ²
Brekkubær 40	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²	Melbær 20	222 m ²	H	H14,15,16	253 m ²	-31 m ²
Brekkubær 42	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²	Melbær 21	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²
Brekkubær 44	238 m ²	AL	H14,15,16,52	254 m ²	-16 m ²	Melbær 22	222 m ²	H	H14,15,16	169 m ²	53 m ²
Brekkubær 13 · 16	687 m ²	H	H14,15,16,52	687 m ²	0 m ²	Melbær 23	222 m ²	H	H14,15,16	255 m ²	-33 m ²
Melbær 1	242 m ²	G	H14,15,16	252 m ²	-10 m ²	Melbær 24	222 m ²	H	H14,15,16	169 m ²	53 m ²
Melbær 2	242 m ²	G	H14,15,16	268 m ²	-26 m ²	Melbær 25	222 m ²	H	H14,15,16	255 m ²	-33 m ²
Melbær 3	242 m ²	G	H14,15,16	254 m ²	-12 m ²	Melbær 26	222 m ²	H	H14,15,16	169 m ²	53 m ²
Melbær 4	242 m ²	G	H14,15,16	268 m ²	-26 m ²	Melbær 27	222 m ²	H	H14,15,16	254 m ²	-32 m ²
Melbær 5	242 m ²	G	H14,15,16	252 m ²	-10 m ²	Melbær 28	222 m ²	H	H14,15,16	169 m ²	53 m ²
Melbær 6	242 m ²	G	H14,15,16	268 m ²	-26 m ²	Melbær 29	222 m ²	H	H14,15,16	255 m ²	-33 m ²
Melbær 7	242 m ²	G	H14,15,16	252 m ²	-10 m ²	Melbær 30	222 m ²	H		171 m ²	51 m ²
Melbær 8	242 m ²	G	H14,15,16	268 m ²	-26 m ²	Melbær 31	222 m ²	H	H14,15,16	256 m ²	-34 m ²
Melbær 9	242 m ²	G	H14,15,16	257 m ²	-15 m ²	Melbær 32	222 m ²	H		170 m ²	52 m ²
Melbær 10	242 m ²	G	H14,15,16	268 m ²	-26 m ²	Melbær 33	222 m ²	H	H14,15,16	256 m ²	-34 m ²
Melbær 11	242 m ²	G	H14,15,16	252 m ²	-10 m ²	Melbær 34	222 m ²	H		170 m ²	52 m ²
Melbær 12	242 m ²	G	H14,15,16	269 m ²	-27 m ²	Melbær 35	222 m ²	H	H14,15,16	256 m ²	-34 m ²
Melbær 13	242 m ²	G	H14,15,16	254 m ²	-12 m ²	Melbær 36	222 m ²	H		171 m ²	51 m ²
Melbær 14	222 m ²	H	H14,15,16	253 m ²	-31 m ²	Melbær 37	222 m ²	H	H14,15,16	256 m ²	-34 m ²
Melbær 15	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²	Melbær 38	222 m ²	H		200 m ²	22 m ²
Melbær 16	222 m ²	H	H14,15,16	166 m ²	56 m ²	Melbær 39	222 m ²	H	H14,15,16	256 m ²	-34 m ²
Melbær 17	222 m ²	H	H14,15,16	288 m ²	-66 m ²	Melbær 40	222 m ²	H		200 m ²	22 m ²
Melbær 18	222 m ²	H	H14,15,16	253 m ²	-31 m ²	Melbær 41	222 m ²	H	H14,15,16	256 m ²	-34 m ²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Melbær 43	222 m ²	H	H14,15,16	259 m ²	-37 m ²
Melbær (bílskúr)	685 m ²	H		684.9 m ²	1 m ²

AL Brekkubær 32–44

Tveggja hæða raðhús

1. hæð (12 × 8 m)	96 m ²
2. hæð (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging, s.s. blómaskáli, anddyri, yfirbyggður sólpallur og þess háttar, utan byggingarreits	30 m ²
Viðbótarheimild	15,8 m ²
Hámarksbyggingarmagn byggingarreits samtals	237,8 m ²

HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Leyfilegt er að hafa kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 5–20 gráðu þakhalla. Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.
- Á torglóðum skal stalla bílskúrlengjur þannig að þök hverra tveggja til þriggja bílkúrseininga skulu vera í sömu hæð, þótt gólf verði mishá. Það skal vera mænisþak eftir miðri lengju, um 15° halli á þaki og steypdur veggur upp fyrir þak, eftir lengjunni miðri.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er staðsett í bílskúrlengju miðsvæðis.
- Sameiginlegur hlutur er í torglóð.



Brekkubær 1–11 · 2–14 og Melbær 1–13 · 2–12

Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðri bílgeymslu.

Grunnflötur (14,5 × 8 m)	116 m ²
Efri hæð (12 × 8 m)	96 m ²
Útbygging, s.s. blómaskáli, anddyri, yfirbyggður sólpallur og þess háttar	30 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	242 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.
- Leyfilegt er að gera kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 5–20 gráðu þakhalla.
- Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.
- Á torglóðum skal stalla bílskúrlengjur þannig að þök hverra tveggja til þriggja bílskúrseininga skulu vera í sömu hæð, þótt gólf verði mishá. Það skal vera mænisþak eftir miðri lengju, um 15° halli á þaki og steypdur veggur upp fyrir þak, eftir lengjunni miðri.

ANNAÐ

- Bílgeymsla er staðsett í bílskúrlengju miðsvæðis.
- Sameiginlegur hlutur er í torglóð.



Melbær 14–40 og 15–43 og Brekkubær 16–44 og 13–39

- Tveggja hæða raðhús með stakri bílgeymslu.

Grunnflötur (12 x 8 m)	96 m ²
------------------------	-------------------

Efri hæð (12 x 8 m)	96 m ²
---------------------	-------------------

Útbygging, s.s. blómaskáli, anddyri, yfirbyggður sólpallur og þess háttar	30 m ²
---	-------------------

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	222 m ²
------------------------------------	--------------------

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða.

- Leyfilegt er að hafa kjallara þar sem landhalli gefur tilefni til.

ÞAKGERÐ

- Mænisþak með 5–20 gráðu þakhalla.

- Ef önnur hæð er minni að flatarmáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum.

- Á bílskúrlengju skal vera mænisþak eftir miðri lengju, um 15 gráðu halli á þaki og steyptur veggur upp fyrir þak, eftir miðri lengjunni.

ANNAD

- Bílgeymsla fylgir hverri íbúð, í lengjum miðsvæðis.

HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.12

H14	Árbær - Selás, Árbær - Selás, raðhús Brekkubær og Melbær	22. júl 1977
H15	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H16	Árbær - Selás, Selás - Raðhús vestur, raðhús austur	11. ágú 1977
H23	Árbær, Melbær 30–40	4. júl 1995
H24	Árbær, Melbær 30–36	4. júl 1995
H52	, Brekkubær 32–44	9. feb 2011

Eldri byggingarreitir

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

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

Árbær
7.2.12

Skýringar

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

0 30 60 m

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.
- 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 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 hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilt er að byggja viðbyggingar til suðurs við öll raðhús í einingunni.

Brekkubær 32–44

- Skv. deiliskipulagsbreytingu frá árinu 2011 fengu hús nr. 32–44 við Brekkubæ heimild til 12 m² stækkunar til suðurs, sjá skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir. Kemur sú heimild til frádráttar frá viðbyggingarheimildum sem skilgreindar eru í þessum skilmálalið.

Sjá leiðbeiningar

- [Parhús og raðhús](#)

VIÐBÓTARBYGGINGAHEIMILDIR

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

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Brekkubær 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11	0	1452		120	18		1590
T Brekkubær 13 ·15 ·17 ·19	0	888		80	12		980
T Brekkubær 16 ·18 ·20 ·22	0	888		80	12		980
T Brekkubær 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12 ·14	2297	1694	0.73	140	21	0.80	1855
T Brekkubær 21 ·23 ·25 ·27	0	888		80	12		980
T Brekkubær 24 ·26 ·28 ·30	1041	888	0.85	80	12	0.94	980
T Brekkubær 29 ·31 ·33 ·35 ·37 ·39	0	1332		120	18		1470
T Brekkubær 32 ·34 ·36 ·38 ·40 ·42 ·44	0	1666		56	9		1731

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Melbær 1 ·3 ·5 ·7 ·9 ·11 ·13	2297	1694	0.73	140	21	0.80	1855
T Melbær 14 ·16 ·18 ·20	1041	888	0.85	80	12	0.94	980
T Melbær 15 ·17 ·19 ·21	1041	888	0.85	80	12	0.94	980
T Melbær 2 ·4 ·6 ·8 ·10 ·12	1968	1452	0.73	120	18	0.80	1590
T Melbær 22 ·24 ·26 ·28	1041	888	0.85	80	12	0.94	980
T Melbær 23 ·25 ·27 ·29	1041	888	0.85	80	12	0.94	980
T Melbær 30 ·32 ·34 ·36 ·38 ·40	1759	1332	0.75	120	18	0.83	1470
T Melbær 31 ·33 ·35 ·37 ·39 ·41 ·43	1877	1554	0.82	140	21	0.91	1715

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 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

BYGGINGARREITIR

- Á 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 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 m² 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 skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.
- Þegar um er að ræða hús sem ekki hafa svalir er heimilt að bæta við svölum til suðurs og skal útfærsla og frágangur vera í samræmi við aðliggjandi byggð.
- Svalalokanir eru óheimilar.
- Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar

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. 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 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.

- Kjallarar eru þegar undir nokkrum húsum vegna landhalla og reiknast inn í nýtingarhlutfall.

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 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.

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

- Gróður á lóðum og borgarlandi
- 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.

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.

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. 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 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 ljósivist.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósivist

23. Hljóðvist

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

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.
- Mikill gróður í einkagörðum og á jaðri einingarinnar virkar sem mótvægisáðgerð gegn loftmengun.

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

- 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.

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
Melbær 2	0	12	12	Brekkubær 1	0	12	12
Melbær 1	0	14	14	Melbær	30	40	70
Brekkubær 2	0	14	14	Brekkubær	30	40	70

- 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.



7.2.13

Íþróttasvæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.13 er íþróttasvæði. Skilmálaeiningin nær til íþróttasvæðis Fylkis og sundlaugar Árbæjar við Fylkisveg. Mestöll starfsemi Fylkis er á svæðinu nema aðstaða fimleika- og karatedeilda sem er í Norðlingaholti. Aðkoma bílaumferðar að skilmálaeiningunni er um Fylkisveg í gegnum Rofabæ eða Hraunsás en einnig er hægt að ganga og hjóla að svæðinu úr nokkrum áttum. Á svæðinu eru í dag þrjú keppnis- og æfingavellir, íþróttahús og félagsaðstaða og yfirbyggð stúka ásamt Árbæjarlaug sem er rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Íþróttasvæðið er staðsett miðsvæðis í Árbænum, í göngufæri við flesta íbúa hverfisins og í næsta nágrenni við útivistarsvæðið í Elliðaárdal. Í gildi er deiliskipulag fyrir íþróttasvæði Fylkis, samþykkt í Borgarráði 15.2.2007, síðast breytt 28.10.2017. Fyrir Árbæjarlaug er til skipulagsupphráttur frá 24.4.1990, síðast breytt 1.2.2007.

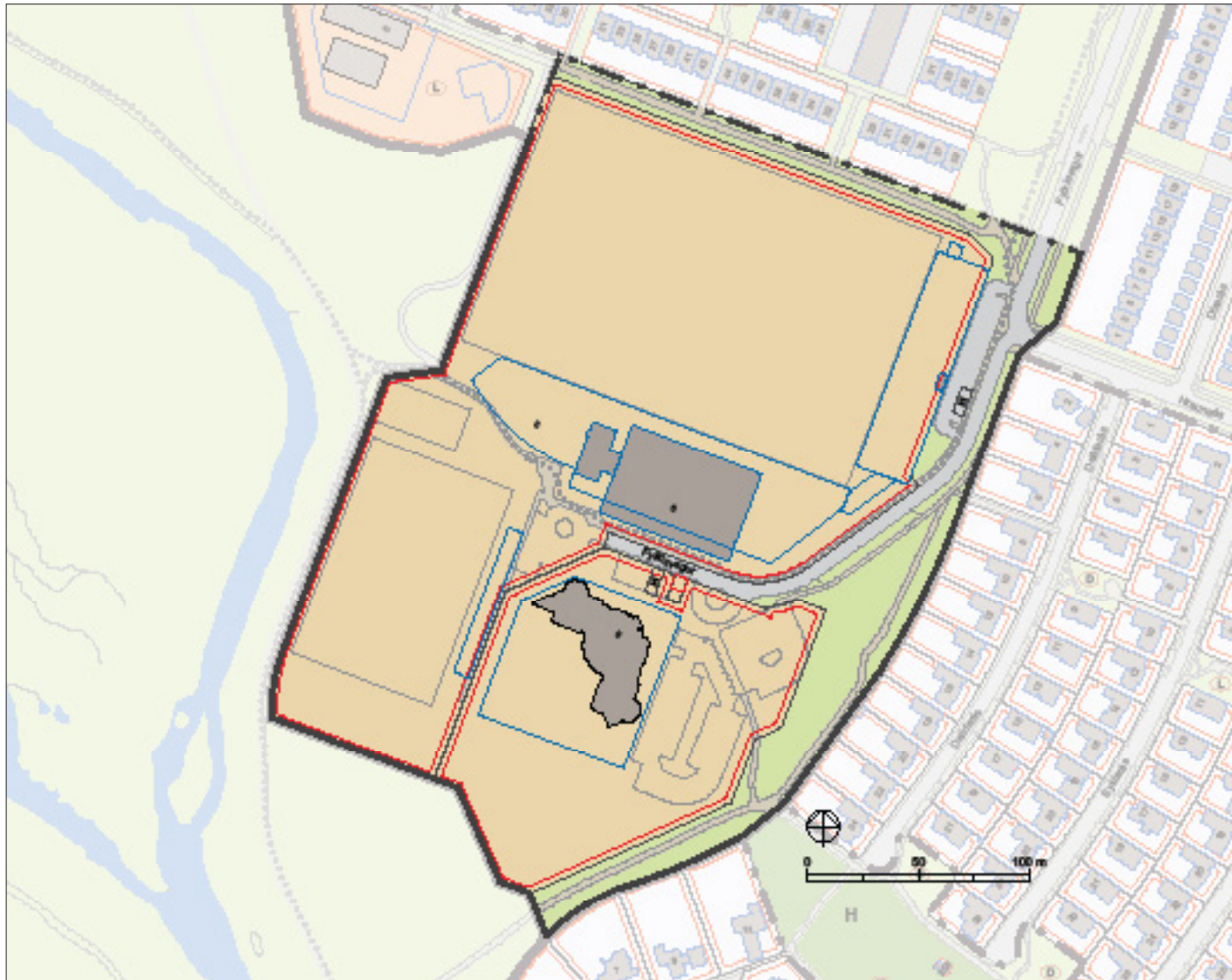
Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru teiknaðir í samræmi við samþykktir gildandi deiliskipulags.
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar við sundlaug er stækkaður. Viðbyggingar eru heimilaðar innan byggingarreits.
- 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.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.13



Skilmálaeining-7.2.13

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.13. 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 7.2.13

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	255
2. Húsagerðir	255
3. Verslun og þjónusta	255
4. Fjölgun íbúða	255
5. Lýðheilsa	255



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	256
8. Nýbyggingar	261
9. Aðrar byggingar á lóð	261
10. Byggingarreitir og gjöld	261
11. Svalir og svalalokanir	262
12. Þakgerð og frágangur þaks	262
13. Útlitsbreytingar og viðhald	262
14. Kjallari	263
15. Niðurrif	263
16. Tæknibúnaður	263
17. Ósamþykktar framkvæmdir	263



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	264
19. Útfærsla lóða	264
20. Almenningsrými	265
21. Borgarbúskapur	265
22. Ljósvist	266
23. Hljóðvist	266
24. Loftgæði	266
25. Kvaðir	266



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	267
27. Rafhleðslustæði	267
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	267



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	268
30. Verndarákvæði	268
31. Fornleifar	268
32. Náttúrusérkenni	268



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	269
34. Samgöngustefna	269
35. Götur, stígar og gangstéttir	269
36. Bílastæði og innkeyrslur	269
37. Sameiginleg bílageymsla	270
38. Hjólastæði	270



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	270
40. Vindafar	270



SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íþróttasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun. Meðal annars er gert ráð fyrir aðstöðu og skipulagðri starfsemi Fylkis í Árbæjarhverfi.
- Sundlaugar flokkast almennt undir íþróttastarfsemi. Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis, s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubyggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv. Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

Sjá leiðbeiningar

- Starfsemi í íbúðabyggð

2. Húsagerðir

- Íþróttamannvirki á 1 og 2 hæðum.
- Byggingar innan skilmálaeiningarinnar eru allar íþróttamannvirki sem eru/verða byggð af íþróttafélaginu Fylki, auk Árbæjarlaugar sem er þegar byggð og rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Mannvirkin á Fylkissvæðinu eru/verða sambyggð að stórum hluta og því er áhersla lögð á að útlit og efnisval sé samræmt og myndi aðlaðandi heild. Áhersla er lögð á að við hönnun sé leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdal.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggis tilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir borgarhlutann. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.



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.

YFIRFÆRSLA BYGGINGAHEIMILDA

- Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi
- Ú **Útskýring** – útlíun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu
- H **Heimild** – deiliskipulag sem felld er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfæríst
- B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar
- Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfæríst úr eldra deiliskipulagi

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fylkisvegur 6	4570 m ²	J		4231 m ²	339 m ²
Fylkisvegur 9	91 m ²	K	H20,21,42	2934 m ²	-2843 m ²
Fylkisvegur 9A	30 m ²	AM	H42	m ²	30 m ²

AM Fylkisvegur 9A

Veitingaskáli

Veitingaskáli (5 x 6 m)	30 m ²
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals	30 m ²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar.
- Hámarksþakhæð er 3,2 metrar yfir gólfkóta.
- Heimilt er að reisa skjólvegg allt að 1,2 metra á hæð.

ÞAKGERÐ

- Flatt þak

ANNAÐ

- Lóð veitingaskálans er 69 m² og skal marka lóðina frá bílastæðum með hellulögn.
- Frágangur skjólveggs skal vera í samræmi við skálann.
- Á lóðarmörkum fjærst skálanum og sambyggt við skjólvegg skal gera ráð fyrir lokuðu sorpgerði fyrir tvær sorptunnur. Sorpgerðið skal klætt í sama efni og skálinn.
- Á lóð veitingaskálans er heimilt að koma fyrir borðum og stólum fyrir gesti.
- Ekki er heimilt að setja ljósaskilti á þak veitingaskála.

J

Fylkisvegur 6

Íþróttahús, félagsheimili og stúka.

Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 4.569 m²

A2 Anddyri/þjónustubyggingar og tengibyggingar.

- Frá aðalinngangi er gert ráð fyrir aðkomu að áhorfendastúku um yfirbyggða brú á annarri hæð.

A3 Félagsbygging.

Hámarksbyggingarmagn á reit A3 samtals 3.800m²

- Heimilt er að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgöfl núverandi íþróttahúss. Við niðurrif gamla félagshússins skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður reitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu undir almenna félagsstarfsemi. Tenging hennar við aðrar byggingar er um vesturhlíð á núverandi íþróttahúsi og um tengigang.

B1 Áhorfendapallar við gervigrasvöll.

- Innan girðingar gervigrasvallar er heimilt að byggja áhorfendapalla meðfram austurhlíð vallarins fyrir allt að 700 áhorfendur úr steinsteyptum einingum.

B2 Yfirbyggð áhorfendastúka.

- Stúkan er með sæti fyrir um 2000 manns og tengist anddyri byggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúkuna er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu (C2) er byggt væri inn í landhallann.

Hámarksbyggingarmagn tæknirýmis 40 m²

HÆÐIR

- Íþróttamannvirki á einni og tveimur hæðum, ásamt kjallara að hluta.
- A2: Anddyri við Fylkistorg er á þremur hæðum, stærð anddyris tekur mið af því að um það fari öll umferð um aðliggjandi mannvirki.
- Kjallaragólf er í sömu hæð og núverandi íþróttahús. Gólf jarðhæðar er í sömu hæð og Fylkistorg og er aðalinngangur þar.
- Hámarkshæð anddyris er 8,5 m.
- Tengigangar eru á einni hæð og kjallari út frá anddyri, annars vegar milli núverandi íþróttahúss, aðkomubyggingar og byggingar félagsaðstöðu.
- A3: Einnar til tveggja hæða.
- B1: Hámarkshæð palla skal ekki vera meiri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.
- B2: Hámarkshæð tæknirýmis er um 3,5 m.
- Við hönnun stúku (B2) þarf að gera ráð fyrir að hægt verði að sjá að hluta til í gegnum hana.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

ANNAÐ

- Byggingar innan skilmálaeiningarinnar eru allar íþróttamannvirki sem eru/verða byggð af íþróttafélaginu Fylki, auk Árbæjarlaugar sem er þegar byggð og rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Mannvirkin á Fylkissvæðinu eru/verða

sambyggð að stórum hluta og því er áhersla lögð á að útlit og efnisval sé samræmt og myndi aðlaðandi heild. Áhersla er lögð á að við hönnun sé leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdal.

- Við hönnun stúku þarf að gera ráð fyrir að hægt verði að sjá að hluta til í gegnum hana.
- Frá aðalinngangi er gert ráð fyrir aðkomu að áhorfendastúku um yfirbyggða brú á annarri hæð.
- Afmarkaðir reitir eru fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl.
- Ljósamöstur verða við aðalkeppnisvöll, eingöngu er að ræða um notkun flóðlýsingar á tímabilinu 15. ágúst til 1. apríl þar sem flóðlýsing verður ekki í notkun að sumri til. Æfingalýsing og keppni í yngri flokkum verður að hámarki með lýsingu 200 lúx en keppnislýsing 300 lúx hjá meistaraflokki félagsins, auk þess sem miðað er við fulla lýsingu 500 lúx að hámarki þrisvar sinnum á ári og þá eingöngu tengt sjónvarpsleikjum og landsleikjum.
- Lagt er til að sett verði upp sérstök hljóðgirðing sem afmarkar keppnisvöll gagnvart gördum og húsum íbúa við Brekkubæ 29–39 og 32–44. Útlit, lengd og hæð girðingar skal unnin í góðu samstarfi Fylkis við íbúa. Ekki er heimilt að vera með auglýsingaskilti á umræddri hljóðgirðingu sem snýr að lóðum eða húsum við Brekkubæ.

K

Fylkisvegur 9

Sundlaug Árbæjar

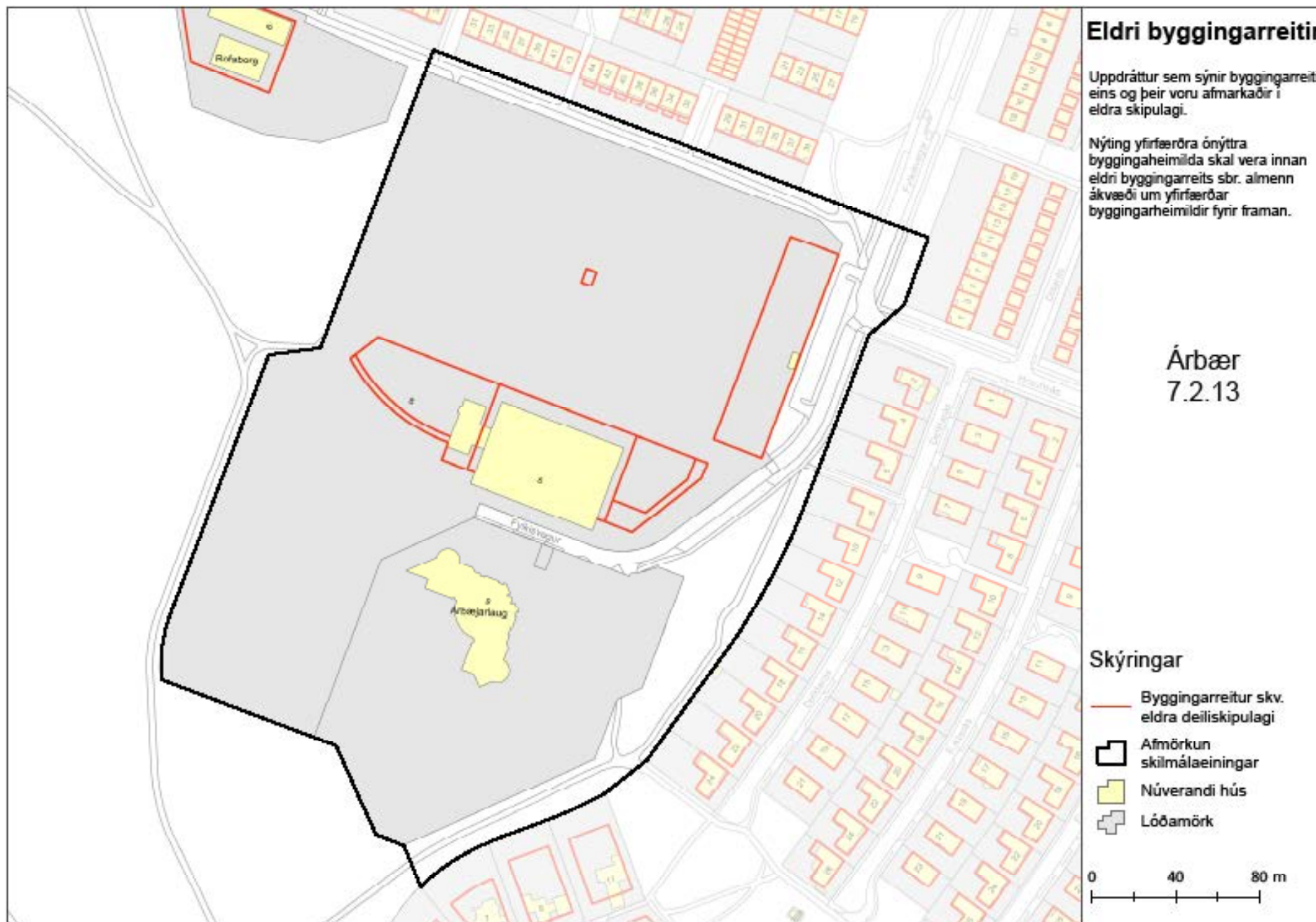
Hámarksbyggingarmagn lóðar samtals

2.934 m²

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Íþróttamannvirki á einni til tveimur hæðum.

ANNAÐ



HEIMILDALISTI FYRIR SKILMÁLAEININGU 72.13

H20	Fylkisvegur, sundlaug, Árbæjarlaug	28. maí 1991
H21	, Fylkisvegur 9, Árbæjarsundlaug, aðaluppdráttur	30. jan 1992
H34	Íþróttasvæði Fylkis, Gervigrasvöllur	21. jan 2003
H41	Íþróttasvæði Fylkis, Heildarskipulag	15. feb 2007
H42	Fylkisvegur, sundlaug, Árbæjarlaug, fylkisvegur 9 og 9A	20. feb 2007
H51	Íþróttasvæði Fylkis, Fylkisvegur 6	23. sep 2010
H60	Íþróttasvæði Fylkis, Íþróttasvæði Fylkis	24. nóv 2017

7. Viðbótarbyggingarheimildir

– Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

9. Aðrar byggingar á lóð

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

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

FYLKISHÖLL

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúra, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl.: 100 m² á einni hæð.

SUNDLAUG

- Heimilað byggingarmagn fyrir smáhýsi, skúra, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl.: 50 m² 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 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 m² 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.

SÉRSTÖK ÁKVÆÐI

- Innan íþróttasvæðis Fylkis eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir aðkomubyggingu austan núverandi íþróttahúss og byggingu fyrir almenna félagsstarfsemi vestan við núverandi íþróttahús. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði sambyggðar með tengigangi milli núverandi íþróttahúss og annarra bygginga. Tengigangur verði vestan, norðan og austan við íþróttahús. Afmarkaður er reitur fyrir aðkomubyggingu á tveimur hæðum með kjallara til norðurs við Fylkistorg þar sem aðalinngangur verður staðsettur. Auk þess er tengigangur meðfram norðurvegg á núverandi íþróttahúsi er tengir austur- og vesturbyggingar. Enn fremur er í aðkomubyggingu tengibrú yfir í stúku. Afmarkaðir eru reitir fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl.
- Núverandi áhorfendastúka við keppnisvöll er yfirbyggð með sætum fyrir um 2000 áhorfendur og var hún byggð yfir eldri palla. Gera má ráð fyrir að í stúku verði lítil móttökusalur auk veitingasölu, snyrtinga og stoðryma. Stúka tengist anddyrisbyggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúku er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu er byggt verður inn í landhalla. Hámarksbyggingarmagn tæknirýmis er 40 m², hámarkshæð tæknirýmis er 3,5 metrar.
- Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan svæðis keppnisvallar er afmarkaður byggingarreitur fyrir upptökuturn sjónvarps. Innan reitsins er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu þegar keppnir fara fram.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- 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.
- Þakhalli viðbygginga skal taka mið af þaki aðalhúsa.

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.
- Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi ípróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi, sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

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 byggingur 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.

YFIRFÆRT ÚR ELDRA DEILISKIPULAGI

- Lagt er til að sett verði upp sérstök hljóðgirðing sem afmarkar keppnisvöll gagnvart gördum og húsum íbúa við Brekkubæ 29-39 og 32-44. Útlit, lengd og hæð girðingar skal unnin í góðu samstarfi Fylkis við íbúa. Auk þess þá er ekki heimilt að vera með auglýsingaskilti á umræddri hljóðgirðingu sem snýr að lóðum eða húsum við Brekkubæ.

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 skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru 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
- 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.

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 hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

- Borgargötur
- 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 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.
- Haga skal lýsingu keppnisvallar í samræmi við ákvæði í eldra deiliskipulagi, sjá skilmála um yfirfærðar byggingarheimildir.

Sjá leiðbeiningar

- Ljósvisit

23. Hljóðvisit

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

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

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

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

- Meðal annars er kvöð á íþróttasvæði Fylkis vegna holræsis er liggur við og yfir íþróttavelli og kvöð um lagnir OR á lóð Árbæjarlaugar. Sjá einnig kvaðir um lagnir meðfram æfinga-, gervigras- og keppnisvöllum.
- Aðrar kvaðir á íþróttasvæði Fylkis eru m.a. umgengisreglur við keppnisvöll, sem hafa verið samþykktar í stjórn Fylkis og miða að góðri skipulagningu og nýtingu keppnisvallar. Reglurnar skulu vera sýnilegar á svæðinu og kynntar vel fyrir íbúum í nágrenninu.
- Í reglunum segir að miða sé við tvö tímabil, þ.e. sumartímabil 2. apríl–14. ágúst og vetrartímabil 15. ágúst–1. apríl, og að flóðlýsing sé ekki í notkun yfir sumartímann. Miða skal við að æfingaálag og hámarksnýting á vellinum sé frá kl. 15–19 á daginn. Ónæði skal haldið í lágmarki eftir kl. 20 og að völlum Fylkis sem er fjær íbúðabyggðinni verði notaður sem fyrsti kostur til æfinga og séð til þess í æfingaáætlun að æfingasvæði sé ekki umsetið. Ljós sem lýsa upp íþróttavelli skulu slökkt í síðasta lagi kl. 22 á virkum dögum og fyrr ef mögulegt er.



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.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.
- 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 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 almenningsgangna 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.
- Ekki eru gerðar breytingar á núverandi legu göngustíga aðrar en að göngustígur um Stínuskóg flyst til vesturs sem nemur stækkun á lóð íþróttasvæðis Fylkis.

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	Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Fylkisvegur 6	0	21	21	Fylkisvegur 9	0	151	151

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að uppfylla ákvæði skipulagsreglugerðar en skv. skipulagsreglugerð er heimilt að víkja frá ákvæðum í skipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðapörf sé minni en reglugerð kveður á um eða unnt er að uppfylla hana með öðrum hætti. Um er að ræða hverfistengda starfsemi á íþróttasvæði Fylkis sem fyrst og fremst er sótt og nýtt af íbúum, sérstaklega börnum og unglungum sem koma gangandi eða hjólandi. Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram verði bílastæðapörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. við skólann, kirkjuna og verslunar- og þjónustukjarna við Rofabæ. Við Fylkistorg, þar sem aðalaðkoma verður að íþróttamannvirkjum, skal gera ráð fyrir akstursleið vegna þjónustu við keppnisvöll. Þá er gert ráð fyrir að marka megi akstursleið um torgið að aðalinnangi þar sem hægt er að hleypa farþegum inn og út. Aðkoma fyrir þjónustutæki og slökkvilið er austan við Fylkistorg.

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.



7.2.14

Rofabær, borgargata

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.14 er borgargatan Rofabær og liggur eftir endilöngum Árbæ. Rofabærinn liggur frá vestri til austurs og er elsta gata borgarhlutans. Upphafleg byggð í Árbæ var skipulögð sitt hvoru megin götunnar. Gatan var áður þjóðvegurinn út úr Reykjavík og lá þá um Ártúnsholt og til Suðurlands. Borgargatan tengir byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. Árbæjarskóla, Árbæjarkirkju, hverfisverslun Krónunnar og miðbæ Árbæjar við Hraunbæ 102. Gert er ráð fyrir hverfistorgum meðfram borgargötunni. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Árbæjar en einnig fyrir ferðalög austur/vestur og norður/suður úr borgarhlutanum.

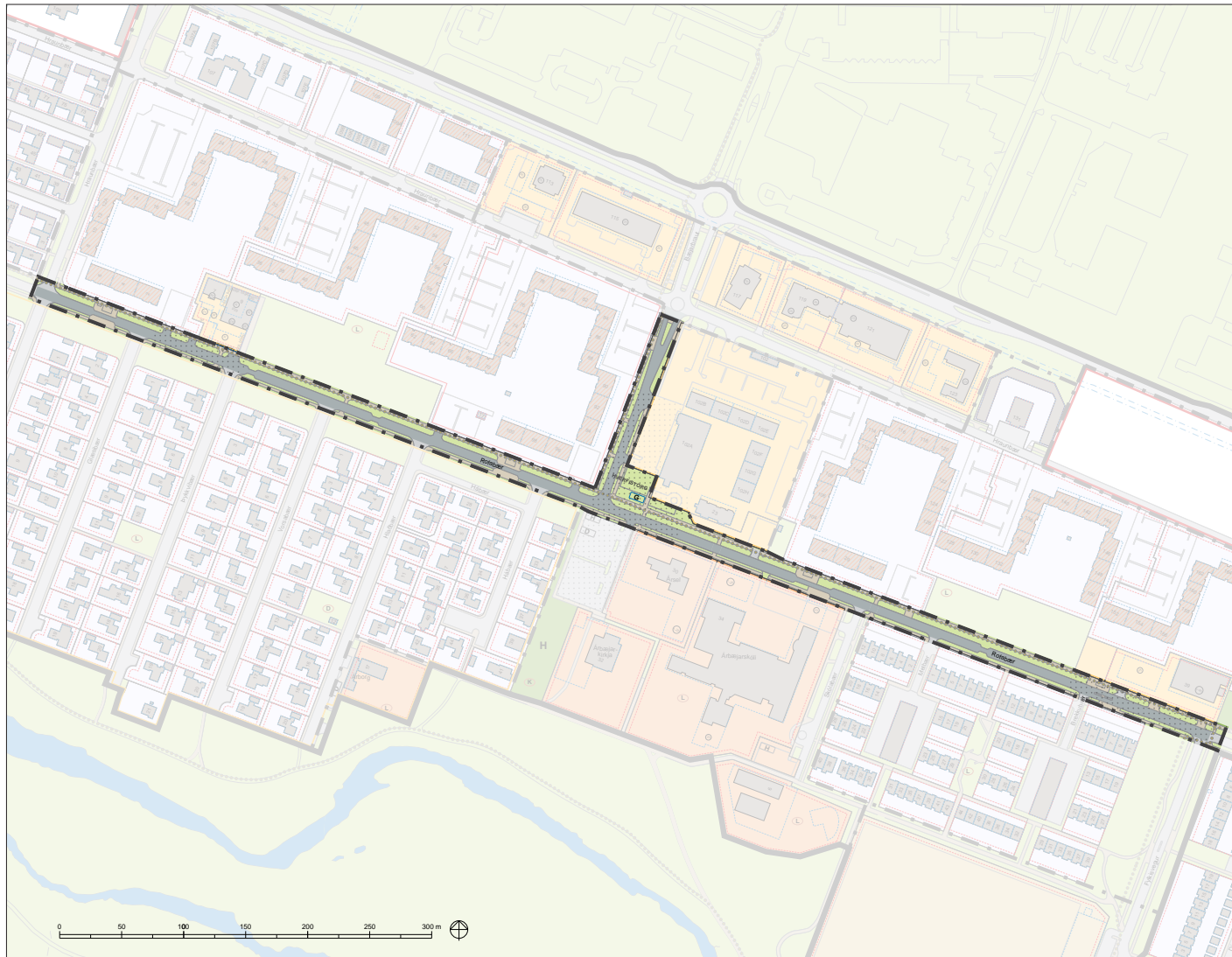
Helstu áherslur

- Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.
- Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgum er komið fyrir til móts við Rofabæ 7, við Ársel og Rofabæ 30.
- 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 7.2.14

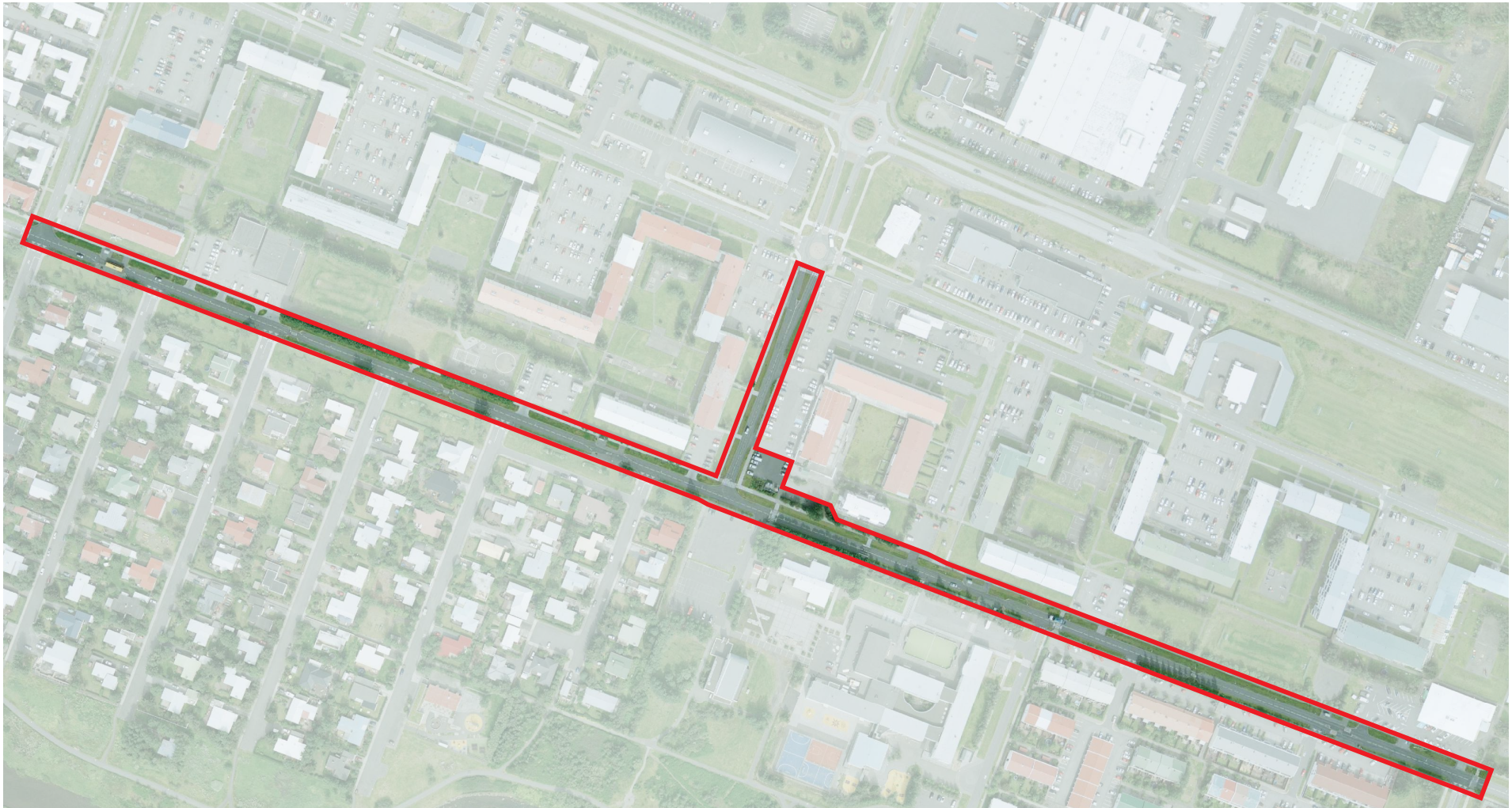


Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- - - - - Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- **H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- **L** Leiksvæði: Hafðbundió leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- **D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverusvæði
- **K** Kyrllátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heilstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígir
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- ▨ Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- ▨ Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- ▨ Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- **D** Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- **H** Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hijóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eda fegrun göturýma
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.2.14

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.14. 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 7.2.14

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	277
9. Aðrar byggingar á lóð	277
10. Byggingarreitir og gjöld	277
11. Svalir og svalalokanir	277
12. Þakgerð og frágangur þaks	277
13. Útlitsbreytingar og viðhald	277
14. Kjallari	277
15. Niðurrif	278
16. Tæknibúnaður	278
17. Ósamþykktar framkvæmdir	278



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	278
19. Útfærsla lóða	278
20. Almenningsrými	278
21. Borgarbúskapur	279
22. Ljósvist	279
23. Hljóðvist	279
24. Loftgæði	279
25. Kvaðir	280



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	280
27. Rafhleðslustæði	280
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	280



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	281
30. Verndarákvæði	281
31. Fornleifar	281
32. Náttúrusérkenni	281



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	282
34. Samgöngustefna	282
35. Götur, stígar og gangstéttir	282
36. Bílastæði og innkeyrslur	282
37. Sameiginleg bílageymsla	282
38. Hjólastæði	283



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	283
40. Vindafar	283



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.
- Ákvæði er um lifandi götuhliðar á jarðhæðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis 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. Fjölgu 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

- 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.

LISTAVERK

- Heimilt er að koma fyrir utilistaverki 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.

HVERFISTORG

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

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

- Borgargötur
- 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

- 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



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.



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 skipulagsyfirkvöld 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

- 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 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.
- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilstöðu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrin 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 götum.

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

- Við gatnamót Rofabæjar og Bæjarbrautar eru 11 bílastæði á borgarlandi. Fjarlægja skal bílastæðin og útbúa þar hverfistorg, sjá hverfisskipulagsupprátt.
- Við endurhönnun borgargötunnar er heimilt að útbúa ný bílastæði fyrir rafhleðslustöðvar og deilibíla.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólástæði

-Heimilt er að koma fyrir
hjólástæðum 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.



7.2.15

Vestast við Rofabæ, austan við Höfðabakka

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.15 er opið svæði á vestast í Árbæjarhverfis uppi við Höfðabakka. Skilmálaeiningin nær til opins svæðis milli íbúðabyggðarinnar við Rofabæ/Ystabæ og Höfðabakka. Svæðið er skilgreint sem opið svæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Um svæðið liggja mikilvæg stofnlagnir fyrir Veitur.

Stofnstígur fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur liggur um svæðið norður/suður og tengist Rofabæ og inn í undirgöng til móts við Árbæjarsafn.

Svæðið er nokkuð gróðursælt og skýlir aðliggjandi byggð fyrir umferð og ríkjandi vindáttum. Norðan Rofabæjar er að finna áhugaverð náttúrusérkenni sem lagt er til að verði varðveitt.

Helstu áherslur

- 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.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsupprætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- 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 þar sem það á við.

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.15



Skilmálaeining-7.2.15

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.15. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 7.2.15

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	291
2. Húsagerðir	291
3. Verslun og þjónusta	291
4. Fjölgun íbúða	291
5. Lýðheilsa	291



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	291
8. Nýbyggingar	292
9. Aðrar byggingar á lóð	292
10. Byggingarreitir og gjöld	292
11. Svalir og svalalokanir	292
12. Þakgerð og frágangur þaks	292
13. Útlitsbreytingar og viðhald	292
14. Kjallari	292
15. Niðurrif	292
16. Tæknibúnaður	292
17. Ósamþykktar framkvæmdir	292



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	293
19. Útfærsla lóða	293
20. Almenningsrými	293
21. Borgarbúskapur	293
22. Ljósvist	293
23. Hljóðvist	294
24. Loftgæði	294
25. Kvaðir	294



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	295
27. Rafhleðslustæði	295
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	295



VISTKERFI OG MINJAR

29. Blágrænar ofanvatnslausnir	295
30. Verndarákvæði	295
31. Fornleifar	295
32. Náttúrusérkenni	296



SAMGÖNGUR

33. Almenningsamgöngur	296
34. Samgöngustefna	296
35. Götur, stígar og gangstéttir	296
36. Bílastæði og innkeyrslur	296
37. Sameiginleg bílageymsla	296
38. Hjólastæði	297



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	297
40. Vindafar	297



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.

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.

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. 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 ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

➤ Ljósvist

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 hljóðvistarstýrslu 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 stafa af 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.

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 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.

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 skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- 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 almenningrýmum, 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

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsupprætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Fallett grágrýtisholt með verndargildi er í miðri skilmálaeiningunni norðan við gatnamót Rofabæjar og Ystabæjar, sjá hverfisskipulagsupprátt. Óheimilt er að raska því.



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.

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

- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan skilmálaeiningarinnar.

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.



7.2.16

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.16 er opið svæði á norðurmörkum Árbæjarhverfis uppi við Bæjarháls. Svæðið er græn ræma meðfram götu en þar eru helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

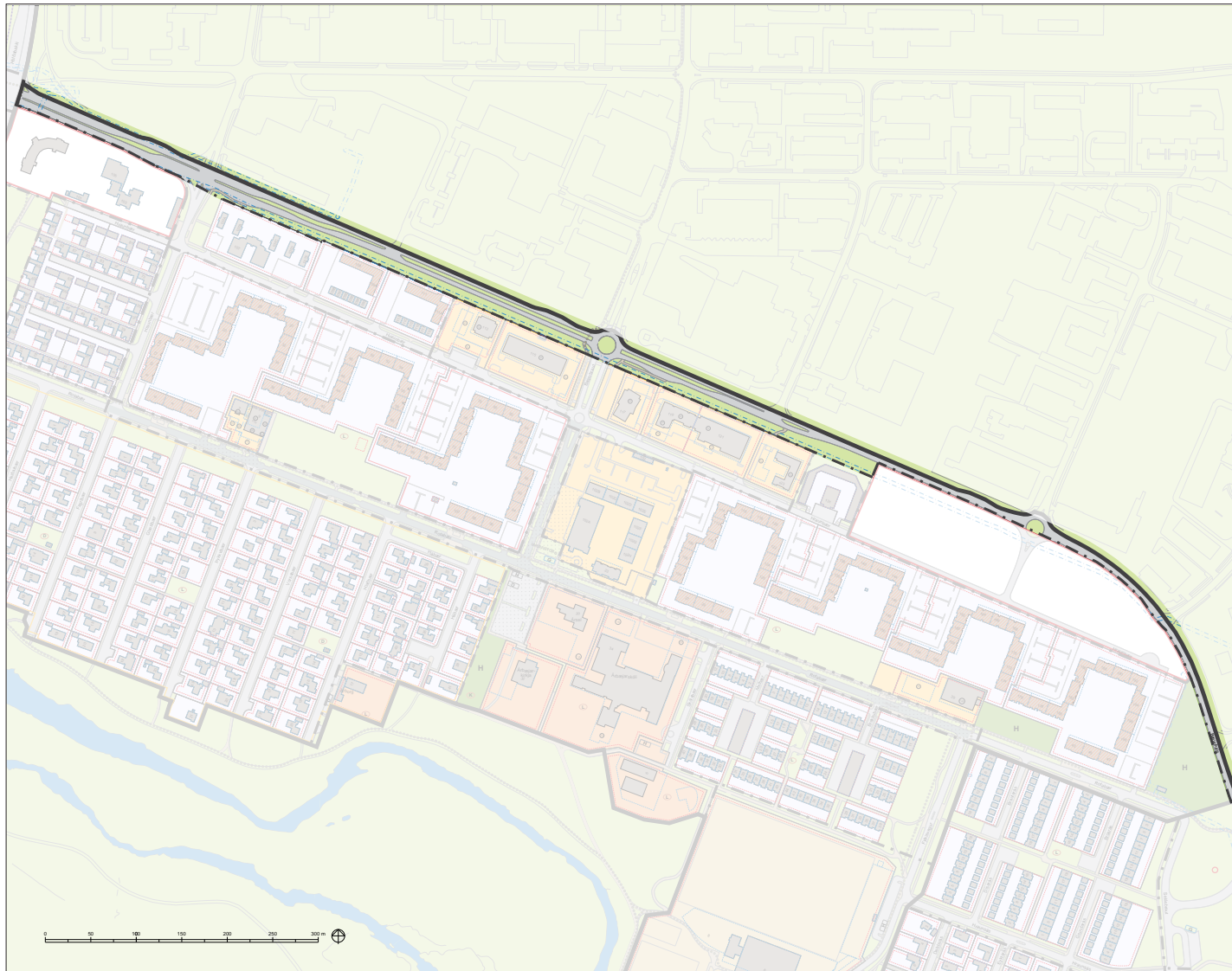
Helstu áherslur

- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlitun 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.

Skilmálaeiningin einkennist af opnu svæði og helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.

Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 7.2.16



Skýringar

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L** Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D** Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K** Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustigar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Brúvar- / athugasvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbylishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/ða fegurin göturyma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Hverfisvernd
- Fornleifar og yngri minjar

Skilmálaeining-7.2.16

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 7.2.16. 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 7.2.16

Loftmynd sem sýnir hvar skilmálaeiningin er í hverfinu.



YFIRLIT



SAMFÉLAG

- | | |
|------------------------|-----|
| 1. Starfsemi | 301 |
| 2. Húsagerðir | 301 |
| 3. Verslun og þjónusta | 301 |
| 4. Fjölgun íbúða | 301 |
| 5. Lýðheilsa | |



MANNVIRKI

- Yfirfærðar byggingarheimildir
- Nýbyggingar
- Aðrar byggingar á lóð
- Byggingarreitir og gjöld
- Svalir og svalalokanir
- Þakgerð og frágangur þaks
- Útlitsbreytingar og viðhald
- Kjallari
- Niðurrif
- Tæknibúnaður
- Ósamþykktar framkvæmdir



GÆÐI BYGGÐAR

- Lóðamörk
- Útfærsla lóða
- Almenningsrými
- Borgarbúskapur
- Ljósvist
- Hljóðvist
- Loftgæði
- Kvaðir



ORKA OG AUÐLINDIR

- Meðhöndlun úrgangs
- Rafhleðslustæði
- Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Verndarákvæði
- Fornleifar
- Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

- Almenningsamgöngur
- Samgöngustefna
- Götur, stígar og gangstéttir
- Bílastæði og innkeyrslur
- Sameiginleg bílageymsla
- Hjólástæði



NÁTTÚRUVÁ

- Flóð og aðrar náttúruhamfarir
- Vindafar



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.

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 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 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 útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Bæjarháls.

24. Loftgæði

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

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, 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 endurvinnslufni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

27. Rafhleðslustæði

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um 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 skipulagsyfirkvöld 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

- 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.

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

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæðum veitna og lagna.

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 felst er úr gildi

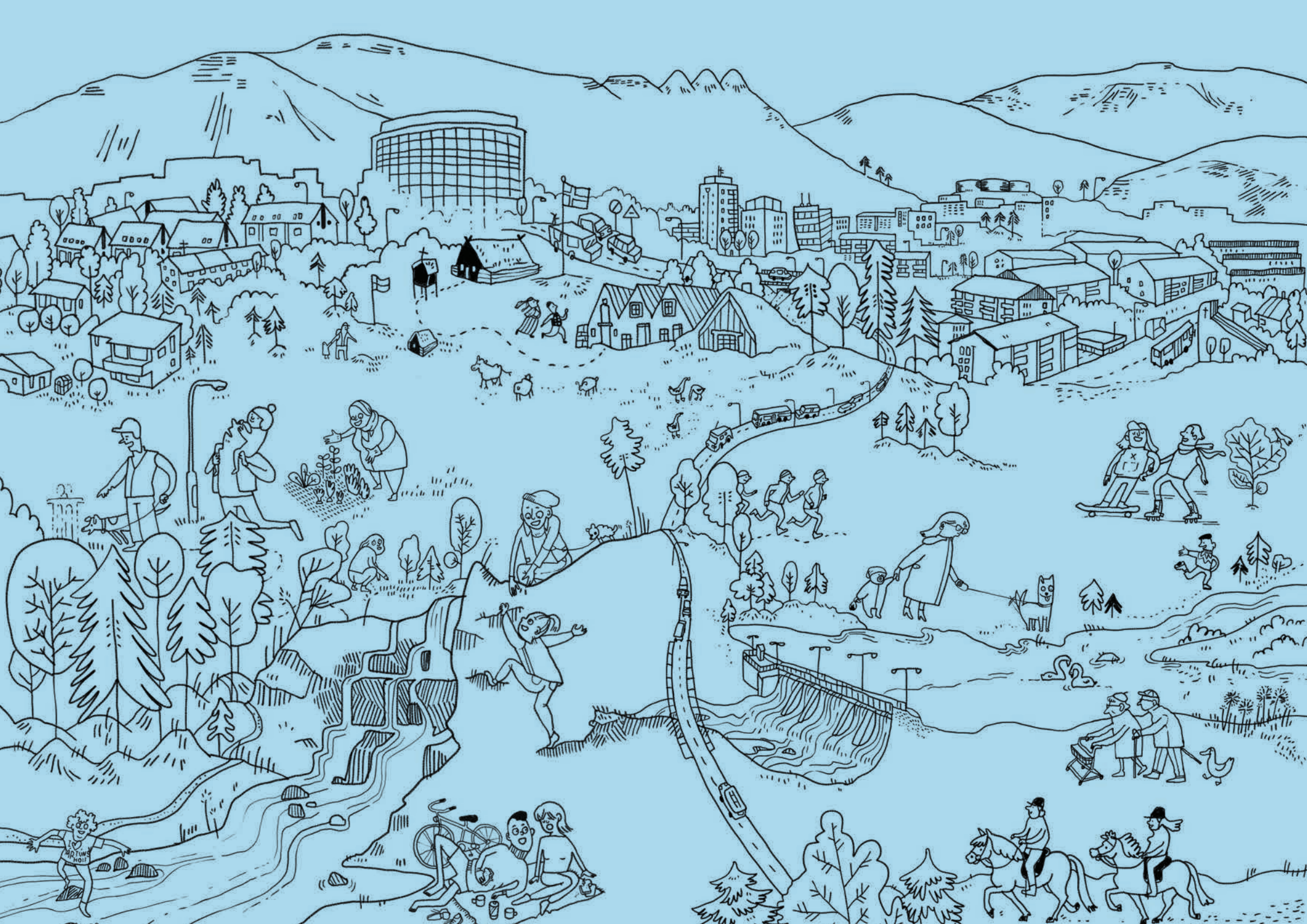
7.2 Ártúnsholt: Bók II

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 H1 til H61 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálaeiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

H1	Árbær, Skilmálar fyrir einlyft íbúðarhús á Árbæjarblettum	28. apr 1964	H13	Árbær, Hraunbær 102	7. feb 1977
H3	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 74	10. feb 1965	H14	Árbær - Selás, Árbær - Selás, raðhús Brekkubær og Melbær	22. júl 1977
H4	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 114	31. mar 1965	H15	Árbær - Selás, Raðhúsahverfi A og B	2. ágú 1977
H5	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 116-118	31. mar 1965	H16	Árbær - Selás, Selás - Raðhús vestur, raðhús austur	11. ágú 1977
H6	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 122	31. mar 1965	H18	Árbær, Rofabær 39	17. júl 1990
H7	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 178	31. mar 1965	H19	Árbær, Hraunbær 102	11. jan 1991
H8	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær 188-190	31. mar 1965	H22	Árbær, Hraunbær 102/Rofabær 23	17. maí 1994
H9	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Hraunbær	31. mar 1965	H23	Árbær, Melbær 30-40	4. júl 1995
H10	Árbær, Skilmálar fyrir fjölbýlishús - Rofabær 29-31	31. mar 1965	H24	Árbær, Melbær 30-36	4. júl 1995
H11	Árbær, Heildarskipulag	25. okt 1966	H26	Árbær, Hlaðbær 17, Árborg	19. mar 1996

H27	Árbær, Bæjarháls, Hraunbær 117	19. mar 1996	H46	Árbær, Heiðarbær 14	12. okt 2007
H30	Árbær, Skátaheimili, Bæjarháls, lóðir B, C og D	29. sep 2000	H47	Árbær, Rofabær 32, Árbæjarkirkja	18. sep 2008
H32	Árbær, Hraunbær 107-115	18. des 2001	H48	Árbær, Hraunbær 1–99	30. jan 2009
H33	Árbær, Hraunbær – Bæjarbraut - Bæjarháls, lóðir B, C og D	17. maí 2002	H49	Árbær, Rofabær 34, Árbæjarskóli	19. mar 2009
H34	Íþróttasvæði Fylkis, Gervigrasvöllur	21. jan 2003	H50	Árbær, Hábær 35	23. sep 2009
H35	Árbær, Hraunbær, lóð A (Hraunbær 107), B, C, D, E	24. jan 2003	H51	Íþróttasvæði Fylkis, Fylkisvegur 6	23. sep 2010
H36	Árbær, Hábær 38	20. okt 2005	H53	Árbær, Hábær 41	15. apr 2011
H37	Árbær, Hraunbær 51–67	11. jan 2006	H55	Árbær, Árbær – Selás, skilmálabreyting	23. júl 2012
H38	Árbær, Fagribær 14	20. feb 2006	H56	Árbær, Heiðarbær 17	14. sep 2012
H40	Árbær, Skólabær 6, Rofaborg	16. maí 2006	H57	Árbær, Hraunbær 102D og E	17. okt 2012
H41	Íþróttasvæði Fylkis, Heildarskipulag	15. feb 2007	H58	Árbær, Hraunbær 102C	6. jún 2014
H42	Fylkisvegur, sundlaug, Árbæjarlaug, fylkisvegur 9 og 9A	20. feb 2007	H59	Árbær, Hraunbær 85–99	19. okt 2016
H43	Árbær, Fagribær 2	13. jún 2007	H60	Íþróttasvæði Fylkis, Íþróttasvæði Fylkis	24. nóv 2017
H44	Árbær, Fagribær 9	29. ágú 2007	H61	Árbær, Þykkvibær 21	22. des 2017
H45	Árbær, Glæsibær 2	26. sep 2007			







Útgáfa 1.0 / 14.09.2019

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík

2

