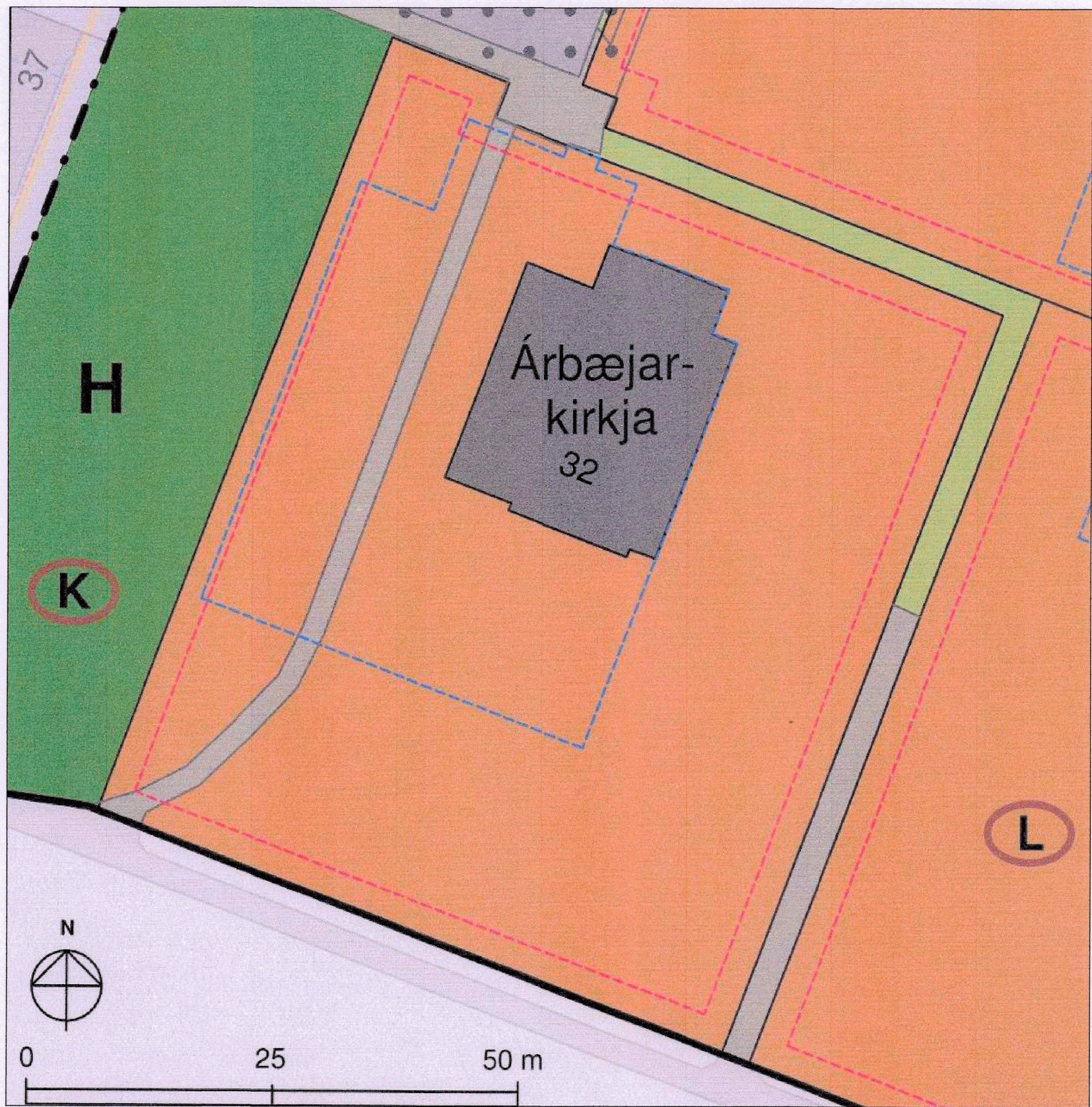
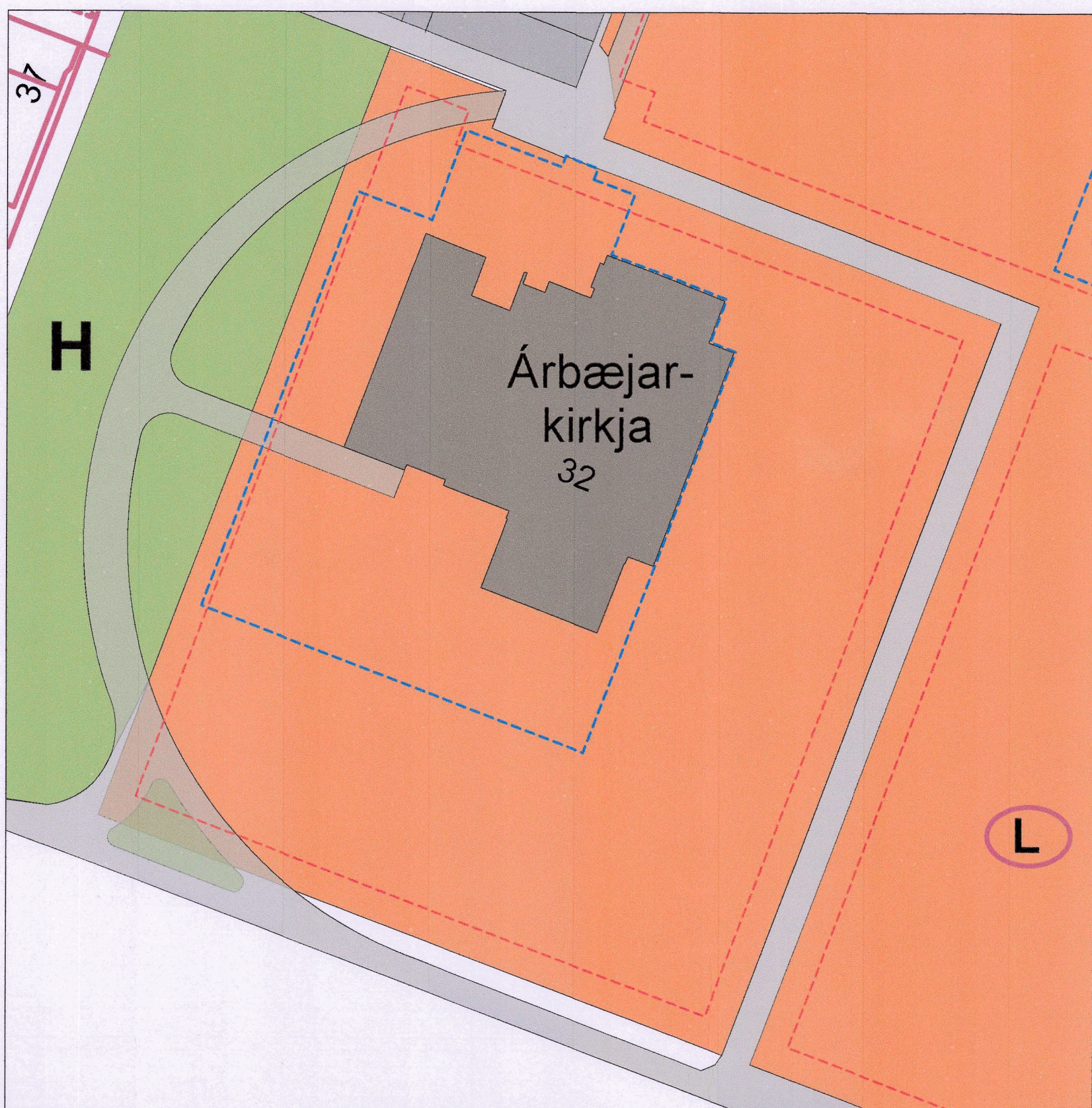
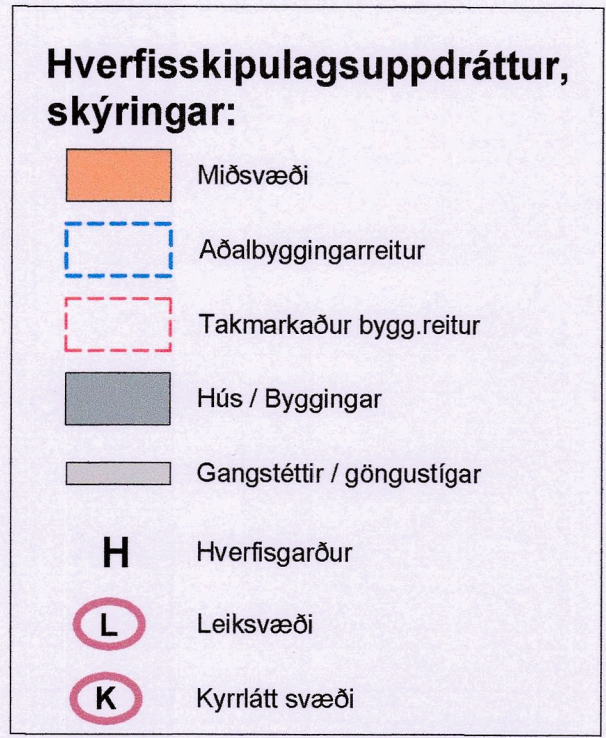




Hluti gildandi Hverfissskipulags Árbæjar, með breytingu dags 10.03.2021



Breyting á Hverfissskipulagi Árbæjar, breytt lega stígs. Mkv. 1:500.



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Hverfissskipulag – Árbær 7.2

Breyting á hverfissskipulagi/deiliskipulagi

1 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er skipulagssvæði breytingarinnar innan svæði fyrir samfélagsþjónustu (S40). Í sérákvæðum um reifinn segir: Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þýðar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvæðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar. Sjá Viðauka 5 með ítarlegri lista yfir svæði sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.

2 Hverfissskipulag Reykjavíkur 7.2 Árbær

Um skilmálaeininguna 7.2.9 segir í hverfissskipulagi 7.2 Árbæjar, Bók 2, skipulagsskilmálar: Í skilmálaeiningu 7.2.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Árbæjarkirkju, fristundamíðstöðvarinnar Ársels, Árbæjarskóla, leikskólans Rofaborgar við Skólalæ 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 Skólalæ 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. Bók 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 i göngufæri við flesta íbúa hverfisins en einnig er gott aðgengi í almenningssamgöngur við Rofabæ og stutt er í útivistarsvæði í Elliðaárdalnum.

3 Forsendur breytingar og meginmarkmið

Með uppbyggingu viðbyggingar og safnaðarheimilis við Árbæjarkirkju hefur skapast þörf á að endurskoða legu göngustíga og aðgengi innan skipulagssvæðisins. Markmið breytingarinnar er að bæta tengingar að kirkjunni og nýrri viðbyggingu, tryggja gott aðgengi fyrir alla notendur svæðisins og styrkja í útivistargildi þess.

Breytingin felur í sér tillærslu og endurhönnun göngustígs sem liggur að og um kirkjulóðina og hverfisgarðinn vestan hennar. Jafnframt er gert ráð fyrir þremur nýjum dvalarsvæðum með bekkjum sem nýfast íbúum og öðrum gestum svæðisins.

Vegna breyttrar legu göngustígs er nauðsynlegt að gera breytingu á gildandi hverfissskipulagi.

4 Breyting á hverfissskipulagi

Eftirfarandi breyting er gerð á hverfissskipulagi Árbæjar 7.2 fyrir skilmálasvæði 7.2.9.

4.1 Breyting á uppdrætti

Ný lega göngustígs er skilgreind á uppdrætti og eldri lega fellur úr gildi.

Nýrri viðbyggingu Árbæjarkirkju er bætt við uppdrátt.

Skilgreining hverfisgarðsins sem kyrrlátt svæði (K) fellur úr gildi.

4.2 Breyting á greinargerð

Við breytinguna falla úr gildi skilmálar um kyrrlátt svæði vestan við Árbæjarkirkju þar sem fyrirkomulag svæðisins samræmist ekki lengur breytti útfærslu hverfisgarðsins. Umföllunin fellur út í eftirfarandi köflum:

Kaflí 7.2.9 Samfélagsþjónusta, Um skilmálaeiningu, Helstu áherslur (bls.182)

Kaflí 20. Almenningsrými (bls.196)

Kaflí 23. Hljóðvíst (bls. 197)

4.2.1 Greinargerð – Gildandi skipulag

7.2.9 Samfélagsþjónusta

Helstu áherslur

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

Byggingarreitur á lóðum eru stækkaðir.

Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listrens gildis.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorspýli, hjólskýli 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 hverfissskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Ónýtta byggingarheimildir sem fram koma í þeim deilissskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfissskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfissskipulags.

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 hverfissskipulagsuppdrátt.–Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfissskipulags.

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 aðgildandi 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. hverfissskipulagsuppdrætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

HVERFISTORG

Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfissskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarýmið með bætri landslagshönnun, trjágróðri og götugöngum.

KYRRLÁTT SVÆÐI

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

...

23. Hljóðvíst

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sérstækar lausnir.

Kyrrlátt svæði er skilgreint í hverfisgarði vestan við Árbæjarkirkju.

4.2.2 Greinargerð – Breytt skipulag

7.2.9 Samfélagsþjónusta

Helstu áherslur

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

Byggingarreitur á lóðum eru stækkaðir.

Árbæjarkirkja nýtur hverfisverndar í rauðum flokki vegna listrens gildis.

Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.

Heimilað verður að byggja sorspýli, hjólskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.

Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfissskipulags er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Ónýtta byggingarheimildir sem fram koma í þeim deilissskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfissskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfissskipulags.

...

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 hverfissskipulagsuppdrátt.–Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfissskipulags.

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

Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfissskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarýmið með bætri landslagshönnun, trjágróðri og götugöngum.

HVERFISTORG

Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfissskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarýmið með bætri landslagshönnun, trjágróðri og götugöngum.

...

23. Hljóðvíst

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sérstækar lausnir.

5. Umhverfismat

Breyting á hverfissskipulagi hefur engin umhverfisáhrif umfram gildandi skipulags. Að öðru leiti gilda skilmálar gildandi hverfissskipulags og skilmálaeiningar 7.2.9 óbreyttir.

Breyting eftir grenndarkynningu – 15.09.2026

Leiðrétt er misritun í greinargerð, í kafla 3 Forsendur breytingar og meginmarkmið, þar sem vísað er til stígs austan við Árbæjarkirkju. Rétt er að stígurinn er vestan við Árbæjarkirkju. Að öðru leyti er tillagan óbreytt.



Yfirlitssuppdráttur Hverfissskipulags Árbæjar, án síðari breytinga, dags. 05.11.2019

SAMÞYKKTIR

Hverfissskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. sbr. 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Í/á umhverfisvalgreiðulufundi skipulagsfullmála þann 15. september 2026.

Tillagan var grenndarkynnt frá 15. júlí 2026 með athugasemdafresti til 13. ágúst 2026.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldi Stjórnartíðinda þann 18. september 2026.



Hverfissskipulag, Árbær 7.2 Árbær

Hverfissskipulagsbreyting, breyttur göngustigur.

Tillaga

KVARDI-A1: 1:500	TEIKN NR:	
DAGS: 23.06.2026	HANNAÐ:	EGT
FLOKKUR: 0000-reyk-D	TEIKNAD:	KI/HN
SKRÁ: 25183-DSKBR	VERKNR:	26099

