Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 20.12.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 19. desember 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hverfisskipulag, Árbær 7.3 Selás
Lögð fram tillaga að hverfisskipulagi Árbæjar, hverfi 7.3 Selás.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu skv. 31. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Skipulags- og samgönguráð bókar: "Í hverfisskipulagi birtist framtíðarsýn fyrir gróin hverfi og heimildir til breytinga og minniháttar uppbyggingar verða til. Allt miðaðst að því að hverfin verði sjálfbærari og grænni og að íbúar geti þekkt hverfin sín vel og þær heimildir sem þar er að finna hvort heldur sem það er í verslunarkjörnum eða á einkalóðum. Aldrei hefur verið farið í eins viðamikið samráð við íbúa eins og við gerð hverfisskipulags og hafa þúsundir borgarbúa á öllum aldri komið að vinnunni, allt frá vinnu grunnskólabarna við módel af hverfunum sínum til einstaklinga sem sitja í rýnihópum. Með hverfisskipulaginu fylgja leiðbeiningar til að auðvelda skilning á skipulagi og því hvað sjálfbært hverfi er. Gerð heildstæðs skipulags fyrir hverfi borgarinnar hefur verið lengi í vinnslu enda viðamikið verkefni. Það er því fagnaðarefni að leiðbeiningar og fyrsta hverfisskipulag borgarinnar hafi nú verið samþykkt. Kynningarmynband af hverfisskipulaginu má finna hér: hvsk.is/horfa/hvad-er-hverfisskipulag"

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

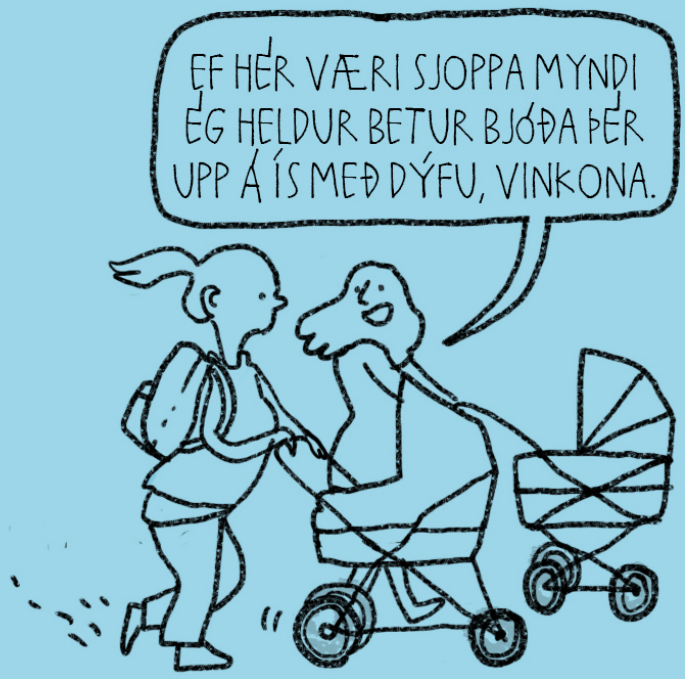
Fylgiskjal: tillaga að hverfisskipulagi Árbæjar, hverfi 7.3 Selás

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Hverfi 7.3

Selás

Bók 1: Almenn greinargerð og stefna



14.12.2018





ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

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

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag
Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*
Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*
Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*
Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir
Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndlist*
Pétur Stefánsson *teiknari*
Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*
Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 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

Efnisyfirlit

KAFLAR		BLS
1	Formáli og samantekt	6
2	Almennar upplýsingar	16
3	Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	24
4	Stefna og helstu áherslur	38
5	Umhverfismat Selásss	62
6	Helstu niðurstöður samráðs	74
7	Skilgreiningar og lykilhugtök	82
8	Fylgigögn: Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt öðrum gögnum	92


VÆRI EKKI MÁL AÐ GERA
ÞESSA GÖTU AÐ VISTGÖTU?

KAFLI

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

1.4 Efnistök og áherslur hverfisskipulags

1. Formáli og samantekt

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

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

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

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

Mynd 1.1
Borgarhluti 7 skiptist í fjögur hverfi sem eru: 7.1 Ártúnsholt, 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt. Viðfangsefni þessarar hverfisskipulagsáætlunar er 7.3 Selás.


Ártúnsholt
Árbær
Selás
Norðlingaholt
Hverfi til umfjöllunar
Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis
Hverfi ekki tekið fyrir

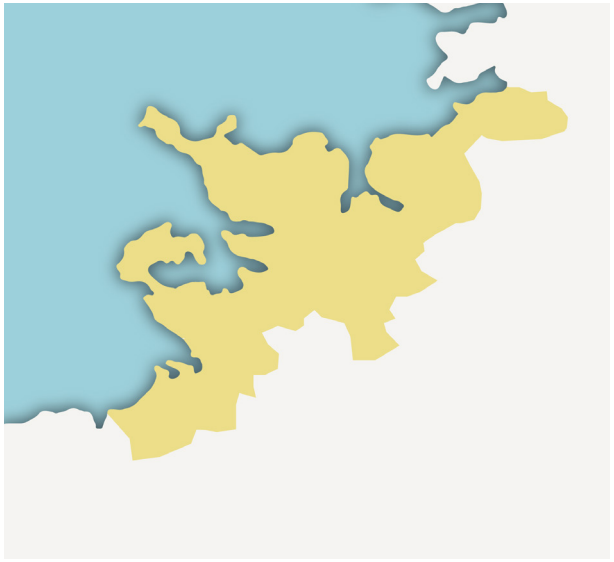
Hverfisskipulag byggir á nýjum skipulagslögum frá 2010 og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að umbreyta eldri deiliskipulagsáætlunum í hverfisskipulag. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi eins og sjá má á mynd 1.2.

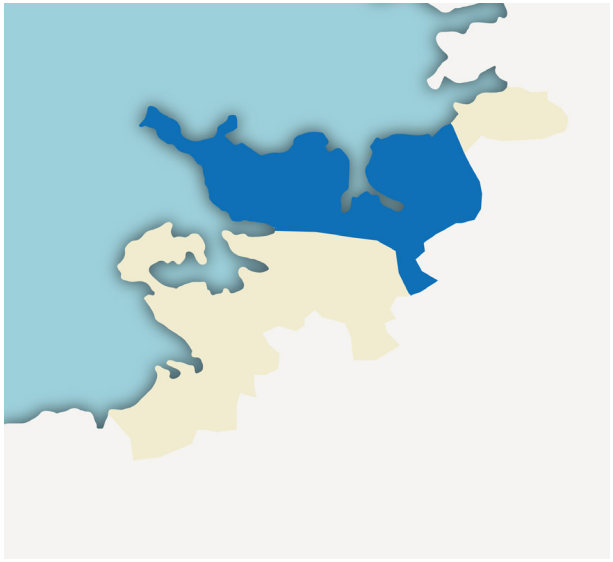
1. Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
2. Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.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

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

Mynd 1.2
Skipulagskerfið. Mynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Hverfisskipulag samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.









Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

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



Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR VIÐBÓT

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



UPPDRÁTTUR
Afmörkun hverfis og skilmála-eininga innan þess

BÓK I
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið

BÓK II
Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR
Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

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

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

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

Mynd 1.3
Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

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

SAMFÉLAG

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

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

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

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

1.4 Efnistök og áherslur hverfisskipulags

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

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


ÞESSI REIÐSTÍGUR ER TIL FYRIR-
MYNDAR. NÚ ER BARA AÐ HLAÐA
Í EINA Í GO-KARTBRAUT!

KAFLI

2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

2. Almennar upplýsingar

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

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

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

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

Mynd 2.1
Selás séður úr suðaustri.


KORNAX

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

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

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

- **Verklýsing** sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Stefnumótun og framtíðarsýn** þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.
- **Samráð** þar sem leitað var álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 8 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisskipulags.
- **Skilmálagerð** þar sem þróaðir voru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila, sem fram komu í samráðsferlinu.
- **Tillögugerð** þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði voru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- **Kynningar- og samþykktarferli** þar sem tillaga að hverfisskipulagi var kynnt fyrir íbúum og hagsmunaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

Mynd 2.2
Vinna við hverfisskipulag í borgarhluta 7 skiptist í sex verkþætti.



2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

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

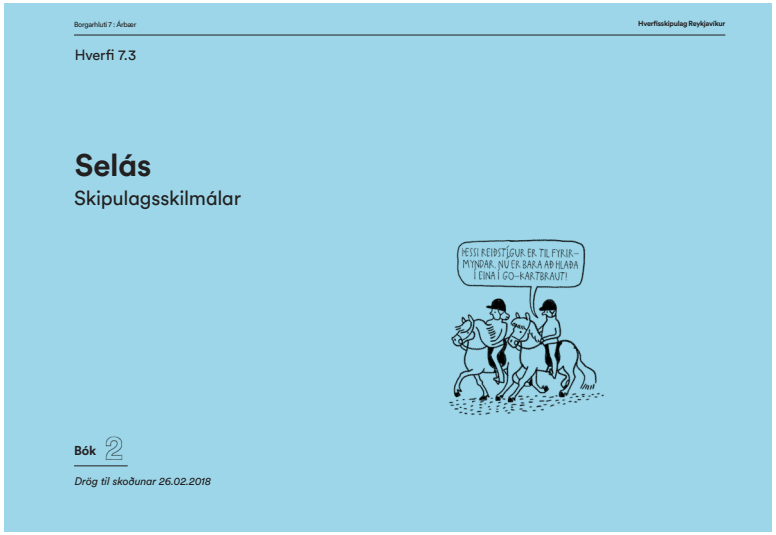
Almenn greinargerð og stefna – Bók I

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

Skipulagsskilmálar – Bók II

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





Myndir 2.3–4
Hverfisskipulag í Selási samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur: bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfisskipulagsuppdrætti.

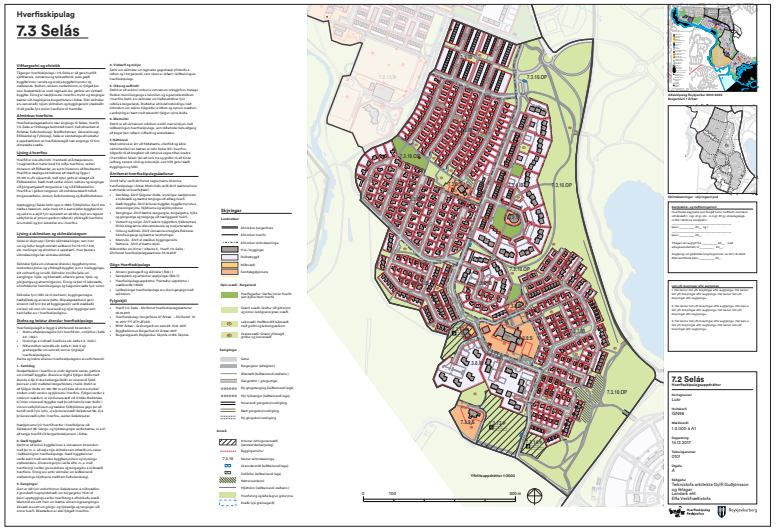
Rétt er að benda á að leitast er við að hafa skilmálana stuttorða en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

Hverfisskipulagsuppdráttur

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

Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags er fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 -2030 og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja



Mynd 2.5
Hverfisskipulag Seláss.



Mynd 2.6
Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.

skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Fylgigögn hverfisskipulagsins

Gögn HVSK:

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

•

Fylgiskjöl:

- BH07 Árbær – Greinargerð um samráð 14.09.2019.
- Byggðarkönnun Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 183.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ, dags. 16. mars 2015.


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

KAFLI

3

Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

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

3.3 Mat á visthæfi hverfisins

3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

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

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

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

Selás afmarkast af Suðurlandsvegi, Breiðholtsbraut, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Selási hafa endinguna ás, nema Selásbraut sem liggur eftir hverfinu endilöngu. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar og Selass frekar óljós. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Seláshverfið er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til þess svæðis.

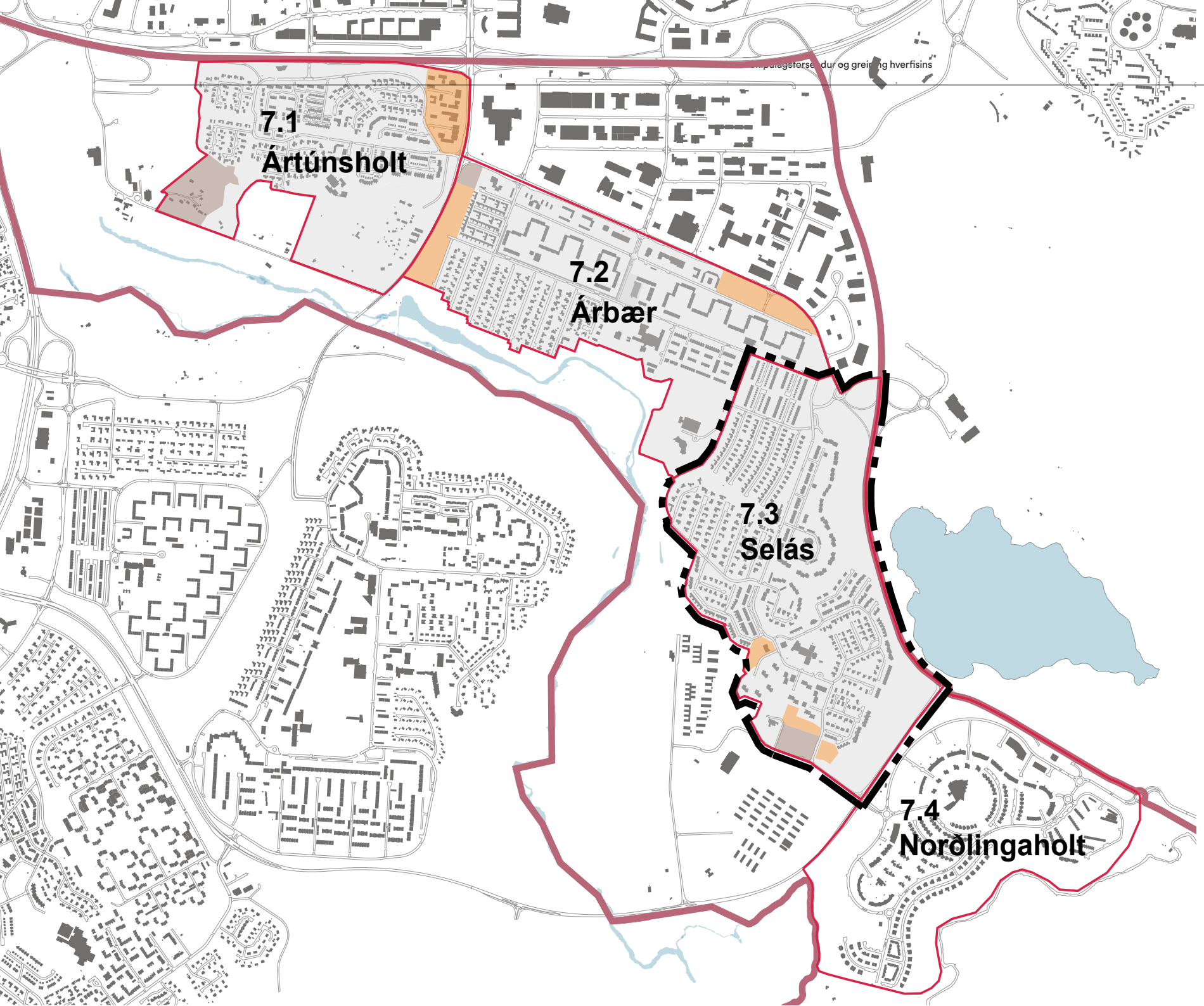
Hverfi	Íbúar	Íbúðir
7.1 Ártúnsholt	1.546	484
7.2 Árbær	3.451	1.342
7.3 Selás	3.415	1.136
7.4 Norðlingaholt	2.716	927
Borgarhluti 7 samtals	11.128	3.889

Mynd 3.1
Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í júlí 2017.

Landslag og staðhættir

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 m. Hæðarmunur innan hverfisins er nokkur. Að vestanverðu hallar ásinn að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Hverfið er 89,4 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn,

Mynd 3.2
Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Selás er sérstaklega afmarkaður á kortinu en þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.


7.1
Ártúnsholt
7.2
Árbær
7.3
Selás
7.4
Norðlingaholt
Skýringar
Borgarhluti
Hverfi
Fastmótuð byggð
Þróunarsvæði skv. AR 2010-30
Athugunarsvæði

bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Núverandi byggð

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

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

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

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

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

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

Þróunarsvæði Seláss

Tvö þróunarsvæði eru í Selási samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ77 Vindás–Brekknaás**
  Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

- **Þ80 Selásbraut 98**
  Verslun- og þjónusta (VÞ3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

Mynd 3.3
Selás séður úr vestri.



Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

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

- **VÞ3 Selásbraut 98**
  Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **ÍB46 Selás**
  Fastmótuð byggð að undanskildri verslunarlóð. Við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Upphaflega skipulagið gerði fyrst og fremst ráð fyrir einbýlishúsum og náði til svæðisins vestan Selásbrautar. Deiliskipulag fyrir þennan hluta var samþykkt 1970. Uppbygging svæðisins hófst hins vegar mun síðar og fljótlega eftir 1980 var skipulaginu breytt og náði það þá einnig til svæðisins austan Selásbrautar. Þar risu 3–5 hæða sambýlishús, auk einbýlis- og raðhúsa. Uppbyggingu hverfisins var að mestu lokið árið 2000. Yfirbragð byggðarinnar er nokkuð heilsteypt og framboð húsgerða fjölbreytt.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Selás

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

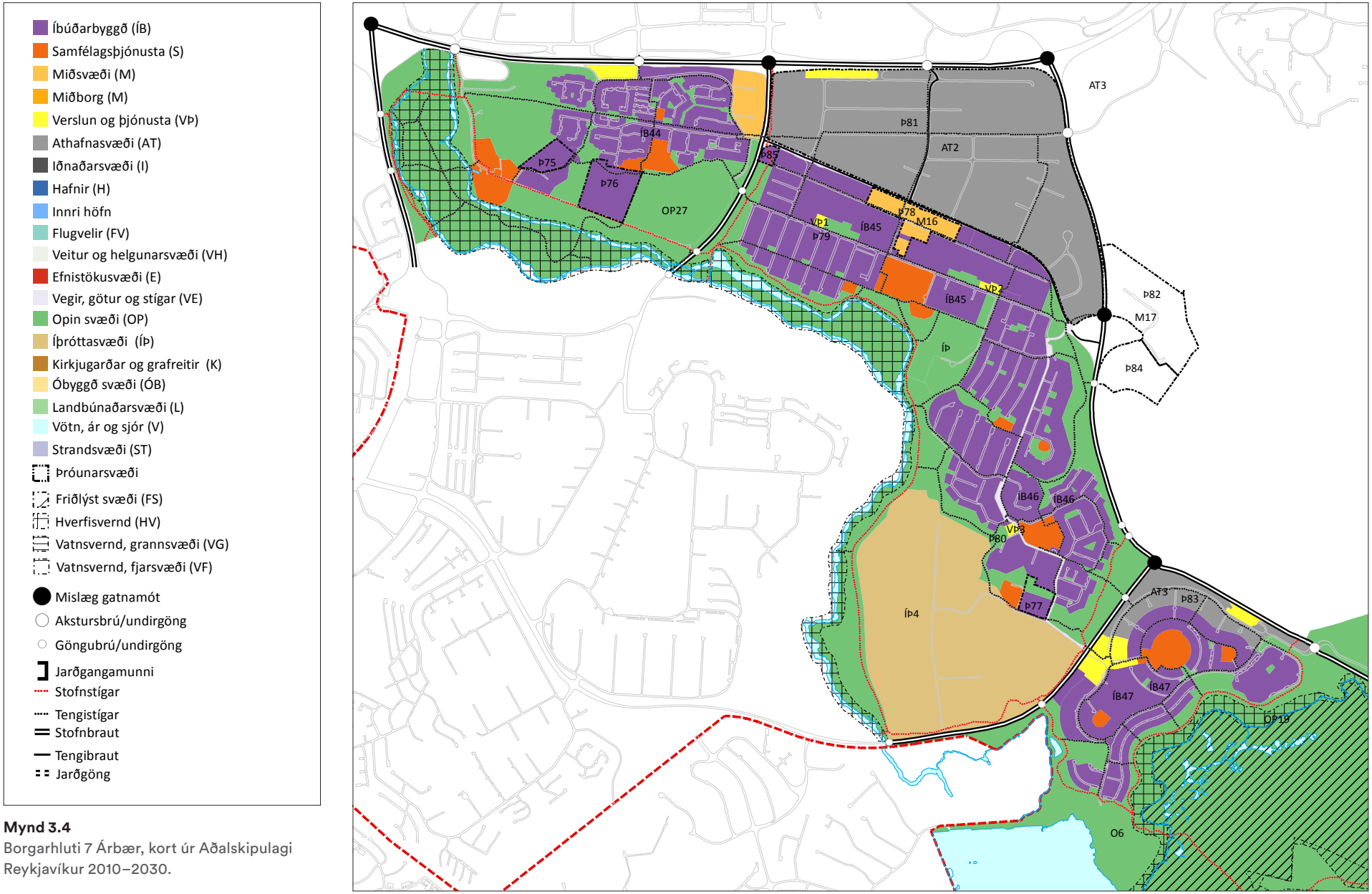
- **Borgarhlutakjarni**
  Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnan við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16). Nánar er fjallað um borgarkjarna í hverfisskipulagi fyrir Árbæ.

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

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

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

- **Hverfisvernd**
  Í vinnu við hverfisskipulag verður skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.



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

3.3 Mat á visthæfi hverfisins

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

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

SAMFÉLAG

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

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

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

Helstu tækifæri

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

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

Hljóðvist er ábótavant næst Suðurlandsvegi.

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

Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu.

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

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

SAMGÖNGUR

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

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

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

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

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

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

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

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

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

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

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

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

ORKA OG AUÐLINDIR

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

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

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

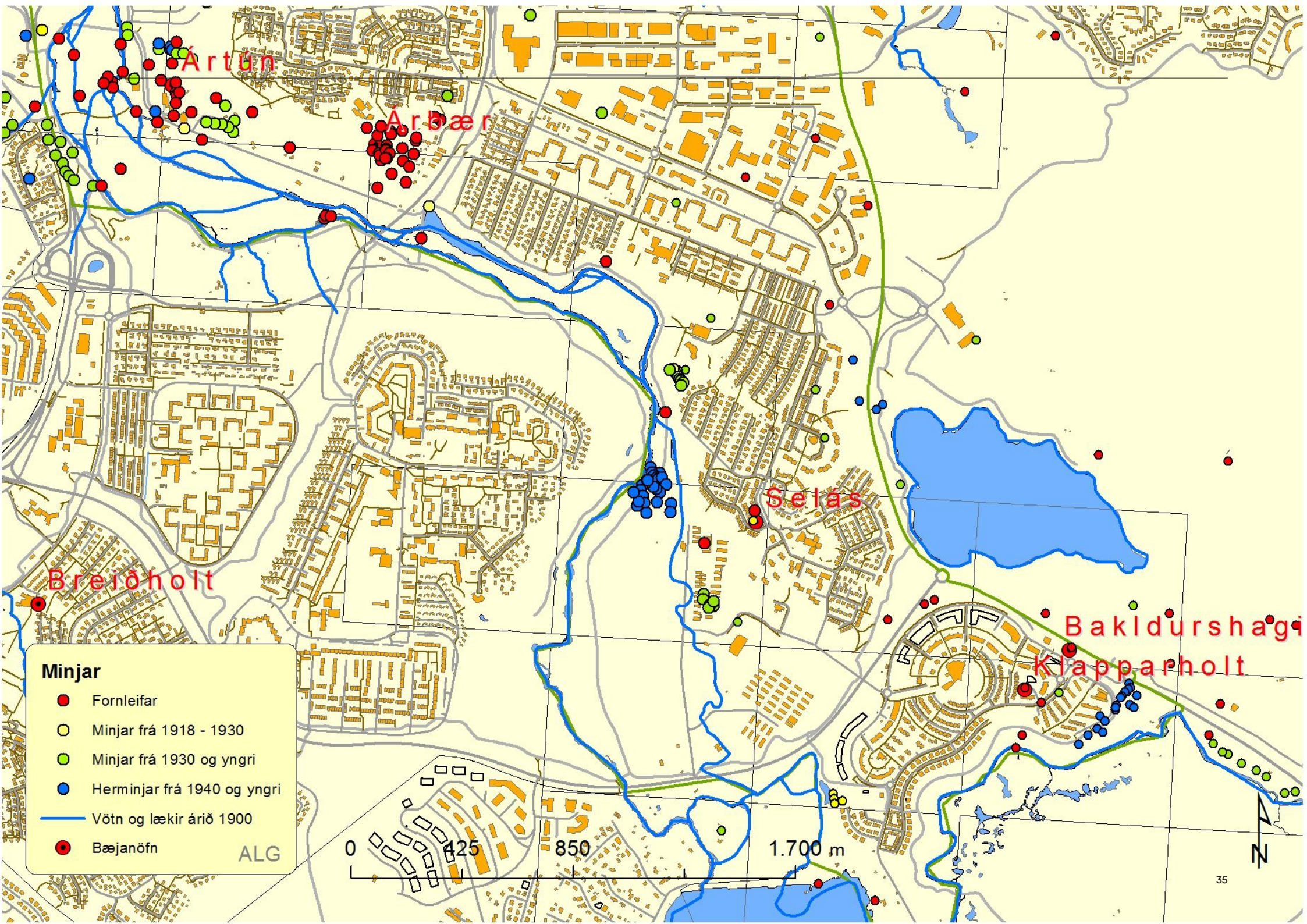
Hægt er að koma á mun meiri flokkun á sorpi og úrgangi við húsdyr með skilmálum sem heimila byggingu sorpskýla eða sorpgerða á lóðum í stað eldri sorpgeymslna.

Til að bæta aðstæður fyrir flokkun þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi.

Auka má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

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

Mynd 3.5
Yfirlit fornminja í borgarhluta 7 Árbæ.


Ártún
Árbær
Selás
Breiðholt
Bakkahverfi
Klapparholt
Minjar
Fornleifar
Minjar frá 1918 - 1930
Minjar frá 1930 og yngri
Herminjar frá 1940 og yngri
Vötn og lækir árið 1900
Bæjanöfn
ALG
0
425
850
1.700 m
N
35

MANNVIRKI

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

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

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

NÁTTÚRUVÁ

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

Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því er þar engin teljandi flóðahætta. Elliðaárnar liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim er því talin lítil.

Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðurfari vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í Selási eins og annars staðar í höfuðborginni.


HVAÐ MEÐ SKÓLA-
HREYSTIBRAUT?
TIL Í ÞAÐ! LÍKA
ÍÞRÓTTAHÚS.

KAFLI

4

Stefna og helstu áherslur í Selási

EFNISYFIRLIT

4.1 Forsendur

4.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

4. Stefna og helstu áherslur í Selási

4.1 Forsendur

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

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar, líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

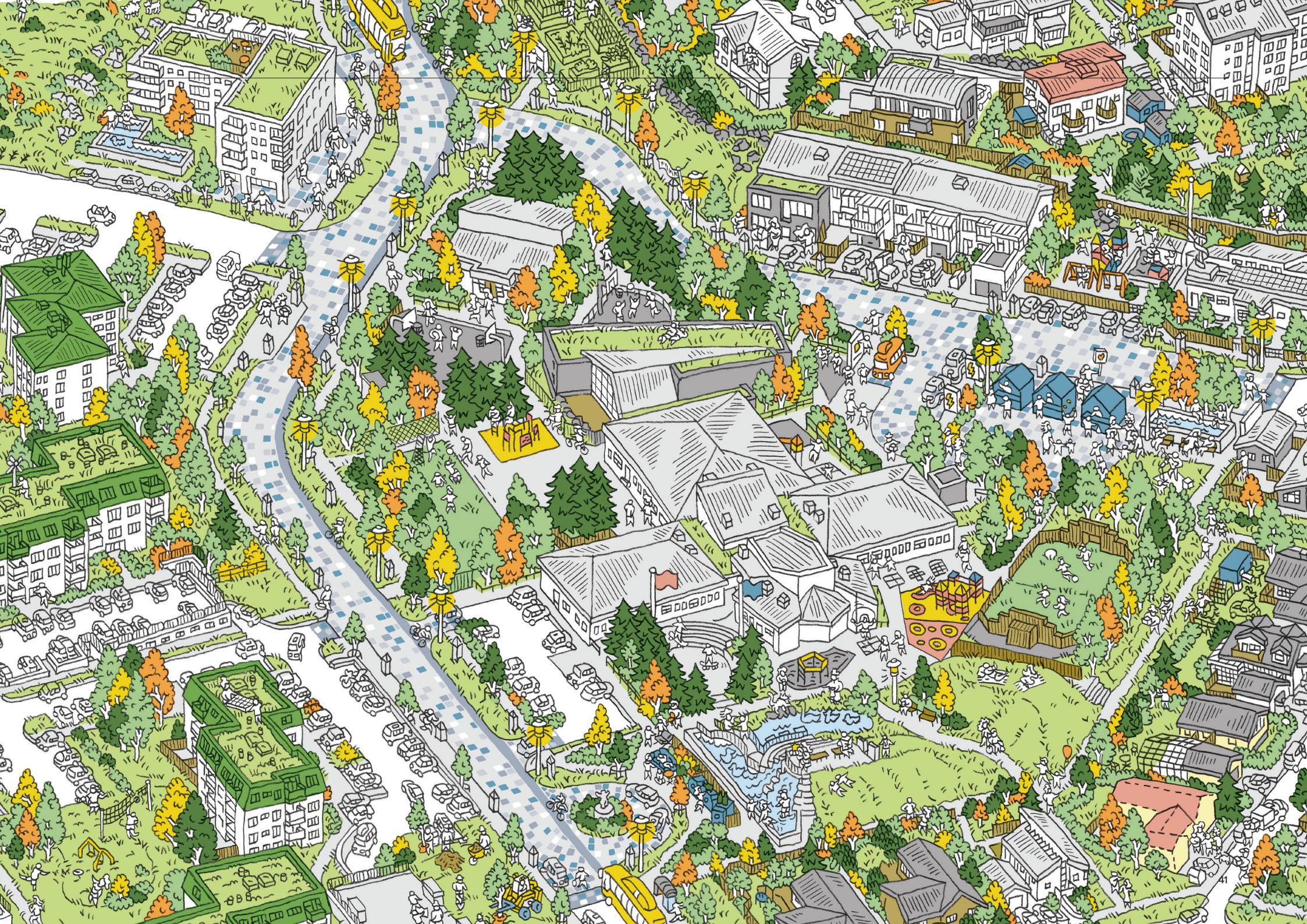
Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Selás tekur mið af eftirfarandi forsendum:

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

Stefnan er sett fram í sjö málaflokkum og á sjö þemakortum. Málaflokkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA OG AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

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

Mynd 4.1
Vistvænni Selás í framtíðinni.



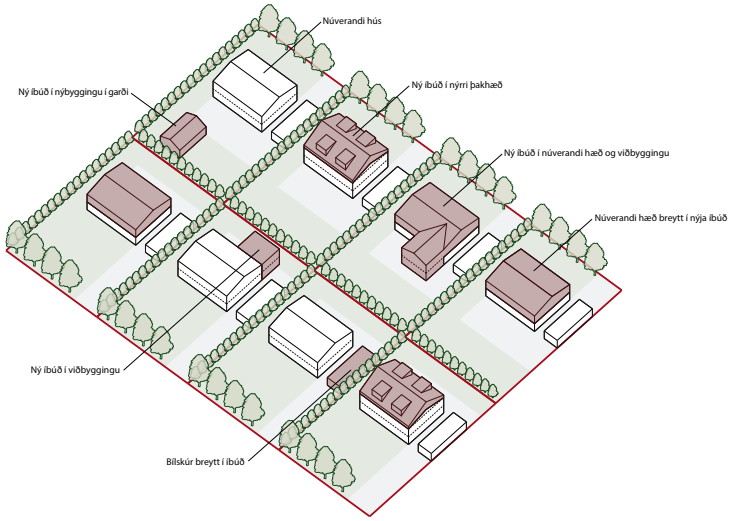
4.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

SAMFÉLAG

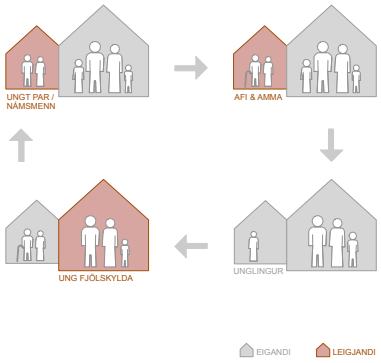
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða

Hlutfall stórra sérbýlishúsa er yfir meðallagi samanborið við önnur hverfi í Reykjavík, sbr. gátlista um visthæfi byggðar. Íbúaþéttleiki er einnig undir meðallagi samanborið við önnur hverfi. Með því að fjölga litlum og meðalstórum íbúðum (2–4 herbergja) gefst tækifæri til að jafna aldursdreifingu í hverfinu, vega upp á móti háu hlutfalli stórra sérbýlishúsa og auka þéttleika. Smærri íbúðargerðir henta vel fyrir ungar fjölskyldur með börn á grunn- eða leikskólaaldri og fjölgun þeirra mun hafa jákvæð áhrif á nýtingu grunnskóla í hverfinu. Smærri íbúðargerðir henta einnig vel fjölskyldum sem vilja selja stærri eignir og komast í minna húsnæði innan hverfisins. Fjölgun íbúa í hverfinu mun renna sterkari stoðum undir uppbyggingu nærþjónustu í hverfinu ásamt því að nýta betur innviðina í hverfinu. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða eigi sér stað yfir langan tíma enda eru breytingar háðar ýmsum takmörkunum sem kalla á samráð, samþykki og samvinnu lóðarhafa og borgaryfirvalda.



Mynd 4.2
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði.



Mynd 4.3
Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérbýlishúsum til útleigu.

Samfélag

Selás

Íbúaþéttleikinn í hverfinu er í lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Stefnt er að fjölgun íbúða um 400–500, m.a.til þess að renna styrkari stoðum undir verslun og þjónustu í hverfinu.

Hraunbæjar og Bæjarháls, e) á þróunarsvæði austan Höfðabakka.

Styttur texti. Vantar neðstu málsgrein



Nærþjónusta í hverfinu

Starfsemi innan íbúðarbyggðar

Tímabundin starfsemi á borgarlandi

Fjölgun íbúða

Nýr þéttingarreitur

Þróunarsvæði

Stefna

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 100 með eftirfarandi aðgerðum:

- Fjölgun leiguíbúða innan núverandi íbúðabyggðar
  Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina leiguíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Leiguíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu.
- Þétting byggðar við Selásbraut 98
  Veitt er heimild til að rífa eldri mannvirki og reisa nýbyggingu, fjölbýlishús, þrjár til fjórar hæðir. Íbúðir verða á eftri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæð. Hámarskfjöldi íbúða er 24. Íbúðir eru einnig heimilar á neðri hæðum en að lágmarki skal gera ráð fyrir 3 atvinnurýmum á jarðhæð. Við suðurhluta hússins er gert ráð fyrir sólríku torgi í skjóli.
- Skilgreining þróunarsvæðis við Vindás - Brekknaás
  Skilmálaeiningar 7.3.13 og 7.3.14 ná til opin svæðis sem afmarkast af Brekknaási, Selásbraut, Vindási og Þverási. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunnarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð fyrir allt að 20 íbúðir í skilmálaeiningu 7.3.13. og allt að 20 íbúðir í skilmálaeiningu 7.3.14.
- Hækkun fjölbýlishúsa
  Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús í hverfinu um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að komið verði fyrir lyftu og lóðarhönnun sé tekin til endurskoðunar. Gerð er nánari grein fyrir heimilidinni í skilmálaeiningum 7.3.4, 7.3.6. og 7.3.8.



Mynd 4.4
Þróunarsvæði við Vindás-Brekknaás séð úr suðaustur.


KORNAX

Nærþjónusta í hverfinu

Stefna

Stefnt er að því að styrkja nærþjónustu með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina Selásbraut 98 sem nærþjónustukjarna fyrir hverfið. Starfsemi fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Aðkoma og aðgengi að nærþjónustu skal sett í forgang við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærsþjónustukjarna og lögð áhersla á verslun og þjónustu.
- Tengja þjónustukjarna við göngu- og hjólastíga í hverfinu, borgargötu og hverfistorg.
- Á borgarlandi verði heimilað að gefa út leyfi fyrir tímabundna starfsemi, líkt og matarvagna eða söluhús.

Starfsemi innan íbúðabyggðar

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

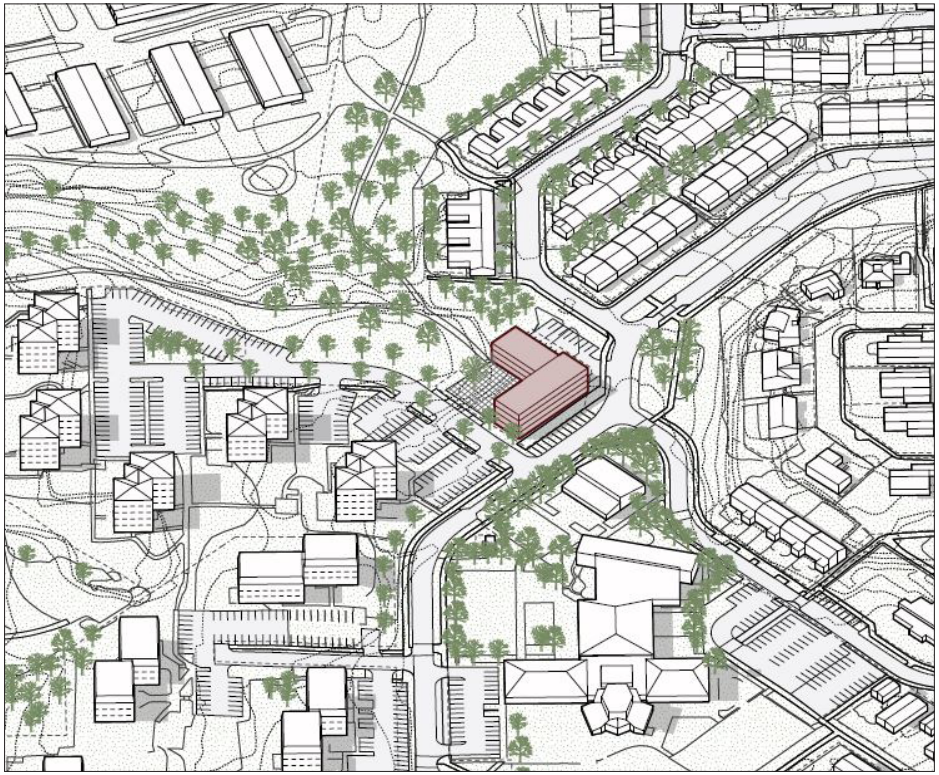
Stefna

Stutt verður við heimastarfsemi með eftirfarandi aðgerðum:

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



Mynd 4.5
Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, núverandi ástand.



Mynd 4.6
Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, dæmi um mögulega útfærslu eftir breytingu.

GÆÐI BYGGÐAR

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

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Stefna

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

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

Verndun byggðarmynsturs

Stefna

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

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

Efling almenningsrýma

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

Stefna

Stefnt er að því að styrkja almenningsrými með eftirfarandi aðgerðum:

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

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Stefna

Stefnt er að bættum hljóðvörnum með eftirfarandi aðgerðum:

- Afmarka svæði meðfram Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.
- Setja inn skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.

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



Mynd 4.7
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma.

Gæði byggðar

Selás

Stefnt er að þróun byggðarinnar á vistvænum forsendum með því m. a. að setja nýja skilmála sem útfærðir eru nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags.

Gæði byggðarinnar verða aukin með verndun byggðamynsturs og styrkingu staðarandans. Almenningsrými verða efld, m. a. með hverfistorgi við Bæjarbraut og Árbæjarkirkju og borgargötum.

Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi, Bæjarhálsi og Höfðabakka.

Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði

Hverfistorg

Hljóðvarnir

SAMGÖNGUR

Selásbraut skilgreind sem borgargata

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

Stefna

Stefnt er að því að styrkja Selásbraut sem borgargötu og nánasta umhverfi með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina götuna sem borgargötu í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra götunnar, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinnviða á borð við lykil-strætóstöðvar hverfisins, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og deilibíla.

- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.



Mynd 4.8
Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.

Samgöngur

Selás

Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur. Hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði þar sem fyrirhuguð er biðstöð almenningsvagna, stæði fyrir deilibíla og hleðslustöð fyrir rafbíla.



Vistvænir samgöngumátar

Stefna

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

- Festa í sessi lykil gönguleiðir á skipulagsuppdrátt hverfisins.
- Teikna nýjan göngu- og hjólastíg sunnan við hverfið, á mörkum hesthúsahverfis, til móts við Elliðaárdal.
- Teikna nýjan göngustíg meðfram Suðurlandsveg.
- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrátt hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna..
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.

Bílastæði

Stefna

- Bílastæðaviðmið verða skilgreind í skilmálum sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Bílastæði fyrir stóra bíla við Selásbraut/Brekknaás aflögð.



Mynd 4.9
Flygildi.



VISTKERFI OG MINJAR

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

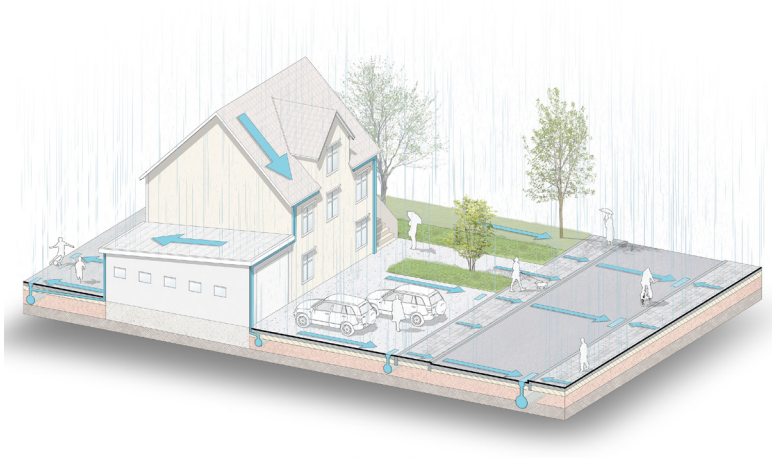
Stefna
Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi með eftirfarandi aðgerðum:

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

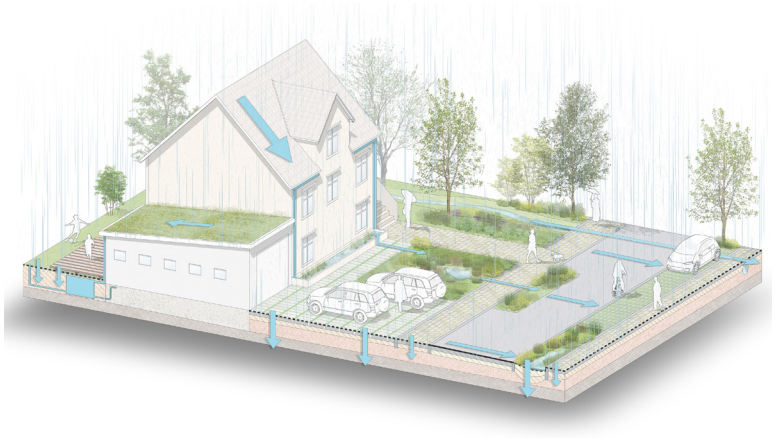
Meðhöndlun ofanvatns

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

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



Mynd 4.10
Skýringarmynd. Dæmi um hefðbundið borgarumhverfi án blágrænna ofanvatnslausna.



Mynd 4.11
Skýringarmynd. Dæmi um borgarumhverfi með blágrænum ofanvatnslausnum.

Vistkerfi og minjar

Selás

Settir eru skilmálar um lágmarksgegndræpi yfirborðs á lóðum og í borgarlandi, sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags.

lágmarksgegndræpi

Náttúrusérkenni



ORKA OG AUÐLINDIR

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

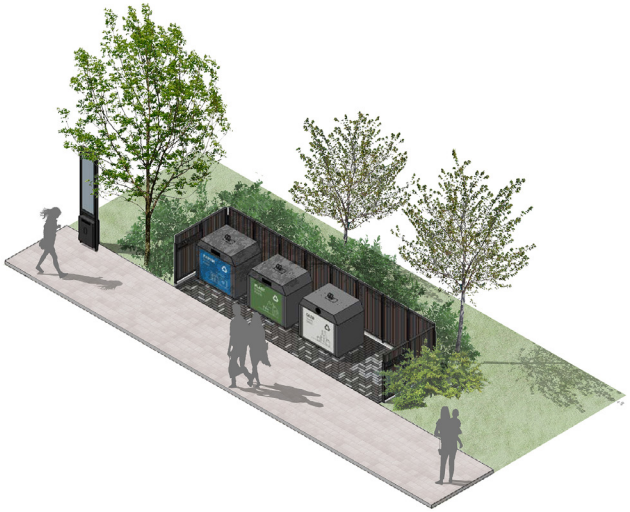
Stefna

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

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



Mynd 4.12
Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur.



Mynd 4.13
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

Orka og Auðlindir

Selás

Stefnt er að aukinni notkun vistvænna orkugjafa, ítarlegri flokkun heimilisúrgangs á heimilum og á grenndarstöðvum í hverfinu.

Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýrra íbúða.

Grenndarstöðvar

hleðslustæði

Deilibílar



MANNVIRKI

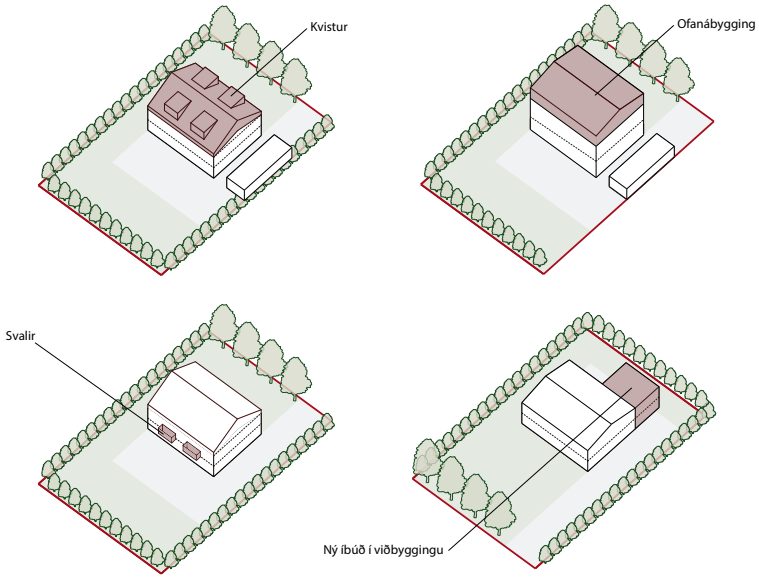
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

Stefna

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

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





Mynd 4.14
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.

Mannvirki

Selás

Stefnt er að vistvænum úrbótum á eldri mannvirkjum með leiðbeiningum hverfisskipulags sem lóðarhafar hafa aðgang að þegar þeir ráðast í viðhald og endurbætur.

Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar



NÁTTÚRUVÁ

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

Náttúruvá

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

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

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



Mynd 4.15
Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.



Náttúruvá

Selás

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felst í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum.

Tré og gróður

Mótvægisaðgerðir
vegna náttúruvá




DRAUMURINN VÆRI AUÐVITAÐ
LÍTIÐ YFIRBYGGT KNATTHÚS.

KAFLI

5

Umhverfismat Seláss

EFNISYFIRLIT

5.1 Almennt

5.2 Inngangur

5.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

5.4 Helstu umhverfisárhif

5. Umhverfismat Selásss

5.1 Almennt

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

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

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

5.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma og umhverfismati áætlunarinnar ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

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

Hverfisskipulag Seláss mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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



Mynd 5.1
Selás afmarkaður á loftmynd.

5.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

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

SAMFÉLAG

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

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

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

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

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

4 **Selásbraut 98, þróunarsvæði**
Heimilt er að byggja viðbótarhúsnæði, allt að 3 íbúðarhæðir til viðbótar við hverfisverslun og þjónustu á hluta jarðhæðar bygginga. Gerð er grein fyrir heimildinni í kafla 4, skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 20 íbúðir.

5 **Íbúðabyggð á þróunarsvæði syðst í hverfinu, austan Selásbrautar**
Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 10 íbúðum. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir svæðið, sjá skilmálaeiningu 7.3.14. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir einingunga eftir að hverfisskipulagið hefur öðlast gildi.

GÆÐI BYGGÐAR

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

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

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

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.
Markmiðið er að afmarka svæði fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautunum.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

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

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

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

SAMGÖNGUR

Selásbraut sem borgargata (sjá einnig í liðnum *Samfélag*)
Markmiðið er að bæta nánasta umhverfi og milda sambúð gangandi,hjólandi og akandi umferðar.

Bættar almenningssamgöngur
Markmiðið er að stuðla að auknum hlut almenningssamgangna í hverfinu.

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

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

3 **Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi**
Nýr göngu- og hjólastígur verður lagður í átt að Elliðaárdal sunnan við hverfið á mörkunum við hesthúsahverfið. Stígur á þessum stað liggur hæðarlega nokkuð jafnt og auðveldar því íbúum syðri hluta Seláss að ganga og hjóla að borgarhlutakjarnanum í Árbæ eða um Elliðaárdal.
Göngu- og hjólastígar við Selásbraut næst grunnskólanum verða endurbættir samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Stígarnir tengjast stíg sem liggur að göngubrúnni yfir Breiðholtsbraut og styrkja þannig tengsl við Norðlingaholt.

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

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

Náttúruminjar
Verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis tryggð með afmörkun á skipulagsuppdrætti.

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

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

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

4 **Verndun náttúruminja**
Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

ORKA OG AUÐLINDIR

Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri landnýting

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

2 **Aukin flokkun úrgangs**
Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluefnum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðstæður til flokkunar er núverandi grenndarstöð nyrst við Selásbraut fest í sessi en í stað grenndarstöðvar við Selásskóla er gert ráð fyrir tveimur nýjum stöðvum, annarri við Selásbraut norðan Sauðáss/Skógaráss en hinni á þróunarsvæði Brekknaáss–Vindáss.

3 **Aukin kolefnisbinding**
Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með eflingu trjágróðurs í hverfinu.

4 **Betri landnýting**
Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggð á þróunarsvæðum við Vindás–Brekknaás, við Selásbraut 98 og á litlum reit sunnan Þveráss. Einnig stuðla aðrar aðgerðir, svo sem hækkun fjölbýlishúsa, að betri landnýtingu.

5.4 Helstu umhverfisáhrif

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

Fjölgun íbúða í núverandi stórum sérbýlis- og fjölbýlishúsum og nýjar íbúðir á þróunarsvæðum munu leiða til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er undir lágmarki (20–40 íb/ha), og renna styrkari stoðum undir nærþjónustu. Aukið og fjölbreytt framboð á íbúðum með áherslu á 3ja og 4ra herbergja íbúðir mun stuðla að betra jafnvægi í hverfinu og hafa jákvæð áhrif á skóla, leikskóla og uppbyggingu nærþjónustu. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna á móti aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Hvort og hvernig útsýni nágranna skerðist er háð útfærslu byggðarinnar. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar. Landnýting verður betri og því eru áhrif aukins þéttleika byggðar og betri landnýtingar metin jákvæð á orku- og auðlindir. Á þróunarsvæði nr. 7.3.13 og 7.3.14 er gert ráð fyrir að raski á gróðurlendi og jarðminjum. Verndargildi er þó ekki talið hátt í samanburði við aðrar náttúruminjar innan hverfisins.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og borgargötur gera hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar og umhverfis.

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

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

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

Bætt þjónusta almenningssamgangna stuðlar að aukinni notkun ferðamátans sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest stuðlar að meira öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

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

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

Mynd 5.2
Á töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif –, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

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

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

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




SELÁSINN ER DÁSAMLEGUR,
SÉRSTAKLEGA Í FORSÆLUNNI.

KAFLI

6

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

6.1 Yfirlit og forsendur

6.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

6.3 Selás

6. Helstu niðurstöður samráðs

6.1 Yfirlit og forsendur

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

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

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

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

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

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

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

Mynd 6.1
Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





Mynd 6.2
Nemendur í Selásskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Mynd 6.3
Nemendur í Selásskóla við módel sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

6.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

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

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

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

Skapandi samráð

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

Íbúafundir

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

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

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

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

6.3 Selás

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

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ77 Vindás–Brekknaás
Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Þ80 Selásbraut 98
Verslun og þjónusta (VÞ3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

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

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

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

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

Gátlisti um visthæfi byggðar – höfuðflokkar

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

SAMFÉLAG

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

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

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

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

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



GÆÐI BYGGÐAR

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

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

Kallað er eftir fleiri bekkjum og listaverkum á opnum svæðum.

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



SAMGÖNGUR

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

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

Íbúar kalla eftir betri lýsingu við gangbrautir og á göngustígum.

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

Í sérbýlishúsabyggðinni er kallað eftir fleiri bílastæðum í nokkrum götum.

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



VISTKERFI OG MINJAR

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

Íbúar kalla eftir verndun trjágróðurs á opnu svæðunum.



ORKA OG AUÐLINDIR

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

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



MANNVIRKI

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

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

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



NÁTTÚRUVÁ

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


MIG LANGAR SVO AÐ PLANTA
TRJÁM HÉRNA. ÉG SÉ FYRIR
MÉR HEILAN ÆVINTÝRASKÓG.

KAFLI

7

Skilgreiningar og lykilhugtök

7. Skilgreiningar og lykilhugtök

ALMENNINGSRÝMI

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.
Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningsgarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.

AÐALGATA

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

AÐALSKIPULAG

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

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

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

BORGARBÚSKAPUR

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

matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

BORGARGATA

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við þær skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningsrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

BORGARHLUTAKJARNAR

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

BORGARHLUTI

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

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

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

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

BYGGÐARMYNSTUR

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar.

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

DVALARRÝMI

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

EIGNARHALD

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

Sérbýlishús

- Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. [1]

Fjöleignarhús

- Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

FJÖLEIGNARHÚS

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

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

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

GEGNDRÆPI

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, möl og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verð gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

GUSTLOKUN

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

HAGSMUNAAÐILAR

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

HEIMILAÐ BYGGINGARMAGN

Heimilað byggingarmagn er annaðhvort sett fram sem hámarksfjöldi fermetra eða hámarksnýtingarhlutfall, stundum hvort tveggja.
Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

HEIMILD

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

HVERFI

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

HVERFISKJARNI

Svæði innan hverfis fyrir blandaða sterfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á eftir hæðum í hverfiskjarna.
Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningssamgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í

aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði eða verslun og þjónusta. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem verslun og þjónusta (VÞ) eða miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

HVERFISSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir hverfi sem þegar hafa verið byggð með aðrar áherslur og framsetningu en deiliskipulag fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins, sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.
Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á :

1 Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi.

2 Yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi.

3 Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

HVERFISVERND

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

HÆÐARBLAÐ

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

HÚSAGERÐIR

Einbýlishús, parhús, raðhús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.
Einbýlishús

- Íbúðarhús með einni íbúð.

Parhús

- Sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum.

Raðhús

- Sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju.

Hús með blandaða starfsemi

- Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða aðra atvinnustarfsemi.

Fjölbýlishús

- Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

INNVIÐIR

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

ÍBÚÐIR

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir annars vegar og séríbúðir hins vegar.
Aukaíbúð

- Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aðalíbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

Séríbúð

- Aðskilið eignarhald frá aðalíbúð og heimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.

Smáíbúð

- Litar íbúðir sem eru 40 m2 eða minni með inngangsrými, svefnrými, dvalarrými (stofu), eldhúsaðstöðu, baði og geymsluskáp, sjá gæðakröfur í leiðbeiningum um fjölgun íbúða.

LANDNOTKUN

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

LEIÐBEININGAR

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

LIFANDI GÖTUHLIÐAR Á JARÐHÆÐUM

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

LJÓSVIST

Ljósvist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi. Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu.
Vel hönnuð ljósvist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu.

Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

LJÓSVISTARSKIPULAG

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

LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNI

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

LÝÐHEILSA

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

MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

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

MÆLIBLAÐ

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

NÆRÞJÓNUSTUKJARNAR

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

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

OPIN SVÆÐI

Opin svæði í þéttbýli eru óbyggð svæði ætluð til útivistar og tómstunda fyrir borgarbúa og aðra gesti. Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar.
Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu.

Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

RÝNIHÓPUR

Hópur sem myndaður var í hverjum borgarhluta til að ræða fyrir fram ákveðin málefni undir stjórn Gallup.
Hópum var skipt í þrjá aldurshópa og í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

SAMRÁÐ

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

SJÁLFBÆR HVERFI

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

SKAPANDI SAMRÁÐ

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

SKILMÁLAEINING

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

SKILYRÐI

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

SKIPULAGSSKILMÁLAR

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

SKIPULAGSÁKVÆÐI

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

STAFRÆNT SKIPULAG

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

VEITINGA- OG GISTISTAÐIR

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir heimildum.

- Gististaðir II: Gististaðir án veitinga.
- Gististaðir III: Gististaðir með veitingum en ekki áfengisveitingum.

- Veitingastaðir I: Veitingastaðir án áfengisveitinga.
- Veitingastaðir II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir.

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

VERKLÝSING

Verklýsing hverfisskipulags (skipulags- og matslýsing) er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag þar sem gerð er grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni.
Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

VISTVÆN BYGGÐ – LYKILÁHERSLUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.
Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM OG MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ.

Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueflandi.

YFIRFÆRSLA SKIPULAGSHEIMILDA

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

ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

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


EITUR SLÖNGUSAFN,
VÆRI ÞAÐ EKKI
EITTHVAÐ?

KAFLI

8

Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

EFNISYFIRLIT

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

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

8.3 Eldri byggingarreitir í Selási

8. Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

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

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

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

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

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

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

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

Mynd 8.1

Listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið deiliskipulagsáætlunum í Selási.

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

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

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

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

7.3.1

Skilmálaeining	*Landnúmer*	*Lóðarheiti*	*Flatarmál lóðar í fasteignamati*	*Flatarmál lóðar í LUKR*	*Bruttóflatarmál húsa*	*Fjöldi íbúða*	*Notkun lóðar*	*Nýtingarhlutfall*	**Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag**	**Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag**		*Heimild*
7.3.1.ÍB	111288	Grundarás 2(2 - 18)	3528	4573	2238	9	Íbúðarhúsalóð	0,63	á ekki við	Húsgerð innan skilmálaeiningarinnar eru		
7.3.1.ÍB	111285	Dísarás 1 (1-19)	4680	4680	3020	10	Íbúðarhúsalóð	0,64		raðhús á tveimur hæðum.		
7.3.1.ÍB	111281	Brautarás 2 (2-18)	3528	3528	1962	9	Íbúðarhúsalóð	0,55		Hámarksdýpt raðhús er 12 metrar, breidd er 8		
7.3.1.ÍB	111287	Grundarás 1(1-19)	3920	3920	2521	10	Íbúðarhúsalóð	0,64		metrar en leyfilegt er að hafa kjallar þar sem		
7.3.1.ÍB	111282	Brautarás 1 (1-19)	3920	3920	2470	10	Íbúðarhúsalóð	0,63	0,65	aðstæður leyfa. Heimilt er að byggja tvöfaldar		
7.3.1.ÍB	111284	Brúarás 1 -19	3920	3920	2340	10	Íbúðarhúsalóð	0,59		bílgeymslur. Heimilt er að byggja blómskála allt		
7.3.1.ÍB	111286	Dísarás 2 (2-16)	3136	3136	1788	8	Íbúðarhúsalóð	0,57		að 30 m2. Nýtingarhlutfall 0,55 - 0,64		
7.3.1.ÍB	111283	Brúarás 2 (2-16)	3136	3136	1899	8	Íbúðarhúsalóð	0,6				
										Grunnflötur húss (12 x 8)	96	
										Útbygging	30	
										Samtals grunnflötur aðalbyggingar	126	
		Brúarás 1			250					Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar		
		Brúarás 3			250					með efri hæð	222	
		Brúarás 5			250					Tvöfaldur bílskúr 6 x 7	42	
		Brúarás 7			250					Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	264	
		Brúarás 9			250					Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	234	
		Brúarás 11			250							
		Brúarás 13			250							
		Brúarás 15			282							
		Brúarás 17			250							
		Brúarás 19			250							
					2532							

7.3.2

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflat armál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhl utfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag		Heimild
7.3.2.ÍB	111295	Deildarás 1	604	604	276	1	Íbúðarhúsalóð	0,45	á ekki við	Einbýlishús á einni hæð, kjallari eða neðri hæð leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til.		
7.3.2.ÍB	111293	Deildarás 10	737	737	332	1	Íbúðarhúsalóð	0,45		Bílgeymsla sambyggðar aðalhúsi fyrir 1-2 bíla. Hámarksbyggingareitur 144 m2 á tveim hæðum auk 25 m2 álmu		
7.3.2.ÍB	111301	Deildarás 11	551	552	270	1	Íbúðarhúsalóð	0,49				
7.3.2.ÍB	111294	Deildarás 12	737	737	332	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111325	Deildarás 13	551	552	248	1	Íbúðarhúsalóð	0,45		Grunnflötur húss (16 x 9)	144	
7.3.2.ÍB	111319	Deildarás 14	737	737	228	1	Íbúðarhúsalóð	0,3		Útbygging	25	
7.3.2.ÍB	111326	Deildarás 15	551	552	286	1	Íbúðarhúsalóð	0,51		Samtals grunnflötur aðalbyggingar	169	
7.3.2.ÍB	111320	Deildarás 16	737	737	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,31		Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar		
7.3.2.ÍB	111327	Deildarás 17	551	552	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,42		með efri hæð eða niðurgrafin neðri hæð	313	
7.3.2.ÍB	111321	Deildarás 18	737	737	204	1	Íbúðarhúsalóð	0,27		Bílgeymsla innbyggð		
7.3.2.ÍB	111328	Deildarás 19	535	535	277	1	Íbúðarhúsalóð	0,51		Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	313	
7.3.2.ÍB	111289	Deildarás 2	1097	1097	170	1	Íbúðarhúsalóð	0,15		Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	288	
7.3.2.ÍB	111322	Deildarás 20	776	776	340	2	Íbúðarhúsalóð	0,43				
7.3.2.ÍB	111329	Deildarás 21	532	532	222	1	Íbúðarhúsalóð	0,41				
7.3.2.ÍB	111323	Deildarás 22	779	779	330	1	Íbúðarhúsalóð	0,42				
7.3.2.ÍB	111324	Deildarás 24	779	779	314	1	Íbúðarhúsalóð	0,4				
7.3.2.ÍB	111296	Deildarás 3	532	532	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111290	Deildarás 4	779	779	338	1	Íbúðarhúsalóð	0,43				
7.3.2.ÍB	111297	Deildarás 5	532	532	278	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111291	Deildarás 6	779	779	274	1	Íbúðarhúsalóð	0,35				
7.3.2.ÍB	111298	Deildarás 7	532	532	269	1	Íbúðarhúsalóð	0,5				
7.3.2.ÍB	111292	Deildarás 8	764	764	338	1	Íbúðarhúsalóð	0,44				
7.3.2.ÍB	111300	Deildarás 9	551	551	253	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111308	Eyktarás 1	604	604	291	1	Íbúðarhúsalóð	0,48				
7.3.2.ÍB	111306	Eyktarás 10	536	536	293	1	Íbúðarhúsalóð	0,54				
7.3.2.ÍB	111337	Eyktarás 11	548	549	285	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111307	Eyktarás 12	536	535	299	1	Íbúðarhúsalóð	0,55				
7.3.2.ÍB	111338	Eyktarás 13	548	549	278	1	Íbúðarhúsalóð	0,5				
7.3.2.ÍB	111330	Eyktarás 14	536	535	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111339	Eyktarás 15	548	549	270	1	Íbúðarhúsalóð	0,49				
7.3.2.ÍB	111331	Eyktarás 16	536	535	241	1	Íbúðarhúsalóð	0,44				
7.3.2.ÍB	111340	Eyktarás 17	548	549	274	1	Íbúðarhúsalóð	0,5				
7.3.2.ÍB	111332	Eyktarás 18	536	536	272	1	Íbúðarhúsalóð	0,5				
7.3.2.ÍB	111341	Eyktarás 19	548	549	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,5				
7.3.2.ÍB	111302	Eyktarás 2	769	769	326	2	Íbúðarhúsalóð	0,42				
7.3.2.ÍB	111333	Eyktarás 20	536	536	330	1	Íbúðarhúsalóð	0,61				
7.3.2.ÍB	111342	Eyktarás 21	535	535	275	1	Íbúðarhúsalóð	0,51				
7.3.2.ÍB	111334	Eyktarás 22	553	553	250	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111343	Eyktarás 23	532	532	280	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111335	Eyktarás 24	553	553	333	1	Íbúðarhúsalóð	0,6				
7.3.2.ÍB	111336	Eyktarás 26	553	553	323	1	Íbúðarhúsalóð	0,58				
7.3.2.ÍB	111309	Eyktarás 3	532	532	274	1	Íbúðarhúsalóð	0,51				
7.3.2.ÍB	111303	Eyktarás 4	553	553	330	1	Íbúðarhúsalóð	0,59				
7.3.2.ÍB	111310	Eyktarás 5	532	532	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,44				
7.3.2.ÍB	111304	Eyktarás 6	553	553	267	1	Íbúðarhúsalóð	0,48				
7.3.2.ÍB	111311	Eyktarás 7	532	532	244	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111305	Eyktarás 8	548	548	295	1	Íbúðarhúsalóð	0,53				
7.3.2.ÍB	111312	Eyktarás 9	543	544	281	1	Íbúðarhúsalóð	0,51				
7.3.2.ÍB	111353	Fjarðarás 1	604	604	277	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111317	Fjarðarás 10	532	532	342	1	Íbúðarhúsalóð	0,64				
7.3.2.ÍB	111358	Fjarðarás 11	531	532	277	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111318	Fjarðarás 12	535	535	339	1	Íbúðarhúsalóð	0,63				
7.3.2.ÍB	111359	Fjarðarás 13	533	533	275	1	Íbúðarhúsalóð	0,51				
7.3.2.ÍB	111344	Fjarðarás 14	535	535	325	1	Íbúðarhúsalóð	0,6				
7.3.2.ÍB	111376	Fjarðarás 15	533	533	276	1	Íbúðarhúsalóð	0,51				
7.3.2.ÍB	111345	Fjarðarás 16	535	535	339	1	Íbúðarhúsalóð	0,63				
7.3.2.ÍB	111377	Fjarðarás 17	531	532	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111346	Fjarðarás 18	535	535	170	1	Íbúðarhúsalóð	0,31				
7.3.2.ÍB	111378	Fjarðarás 19	531	532	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,52				
7.3.2.ÍB	111313	Fjarðarás 2	769	769	340	1	Íbúðarhúsalóð	0,44				
7.3.2.ÍB	111347	Fjarðarás 20	535	535	320	1	Íbúðarhúsalóð	0,59				
7.3.2.ÍB	111379	Fjarðarás 21	531	532	258	1	Íbúðarhúsalóð	0,48				
7.3.2.ÍB	111348	Fjarðarás 22	535	535	290	1	Íbúðarhúsalóð	0,54				
7.3.2.ÍB	111380	Fjarðarás 23	531	532	287	1	Íbúðarhúsalóð	0,54				
7.3.2.ÍB	111349	Fjarðarás 24	549	550	327	1	Íbúðarhúsalóð	0,59				
7.3.2.ÍB	111381	Fjarðarás 25	520	520	260	1	Íbúðarhúsalóð	0,5				
7.3.2.ÍB	111350	Fjarðarás 26	550	551	254	1	Íbúðarhúsalóð	0,46				
7.3.2.ÍB	111382	Fjarðarás 27	517	518	281	1	Íbúðarhúsalóð	0,54				
7.3.2.ÍB	111351	Fjarðarás 28	550	551	265	1	Íbúðarhúsalóð	0,48				
7.3.2.ÍB	111354	Fjarðarás 3	517	517	287	1	Íbúðarhúsalóð	0,55				Fjarðarás 3 ,samþykkt 16.1.2015. stækkun á byggingareit 1.8x6 og sólstofa yfir svalir til vesturs.
7.3.2.ÍB	111314	Fjarðarás 4	550	551	232	1	Íbúðarhúsalóð	0,42				
7.3.2.ÍB	111355	Fjarðarás 5	517	518	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,53				
7.3.2.ÍB	111315	Fjarðarás 6	550	551	341	1	Íbúðarhúsalóð	0,62				
7.3.2.ÍB	111356	Fjarðarás 7	517	518	284	1	Íbúðarhúsalóð	0,54				
7.3.2.ÍB	111316	Fjarðarás 8	549	549	333	1	Íbúðarhúsalóð	0,6				
7.3.2.ÍB	111357	Fjarðarás 9	526	526	281	1	Íbúðarhúsalóð	0,53				
7.3.2.ÍB	111366	Heiðarás 1	879	879	330	1	Íbúðarhúsalóð	0,37				Lóðir austan götu við Heiðarás er hámarksbyggingareitur 144 m2. Auk þess heimilt fyrir 25 m2 álmu til suðurs úr húsunum austan til.
7.3.2.ÍB	111364	Heiðarás 10	533	533	336	1	Íbúðarhúsalóð	0,63				
7.3.2.ÍB	111371	Heiðarás 11	849	849	237	1	Íbúðarhúsalóð	0,27				
7.3.2.ÍB	111365	Heiðarás 12	533	533	349	1	Íbúðarhúsalóð	0,65				
7.3.2.ÍB	111372	Heiðarás 13	873	874	283	1	Íbúðarhúsalóð	0,32				Heiðarás 13 , samþykkt (17.9.2008. stækkun á bygg.reit í austur um 4 x 5 m, útigeymsla með svölum á þaki og stigi í garð.
7.3.2.ÍB	111383	Heiðarás 14	531	532	341	1	Íbúðarhúsalóð	0,64				
7.3.2.ÍB	111373	Heiðarás 15	912	912	303	1	Íbúðarhúsalóð	0,33				
7.3.2.ÍB	111384	Heiðarás 16	533	533	297	1	Íbúðarhúsalóð	0,55				
7.3.2.ÍB	111374	Heiðarás 17	964	965	347	1	Íbúðarhúsalóð	0,35				
7.3.2.ÍB	111385	Heiðarás 18	533	533	326	1	Íbúðarhúsalóð	0,61				
7.3.2.ÍB	111375	Heiðarás 19	1032	1032	247	1	Íbúðarhúsalóð	0,23				
7.3.2.ÍB	111360	Heiðarás 2	769	769	263	1	Íbúðarhúsalóð	0,34				
7.3.2.ÍB	111386	Heiðarás 20	533	533	333	3	Íbúðarhúsalóð	0,62				
7.3.2.ÍB	111391	Heiðarás 21	688	688	312	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111387	Heiðarás 22	533	533	285	1	Íbúðarhúsalóð	0,53				
7.3.2.ÍB	111392	Heiðarás 23	753	754	283	1	Íbúðarhúsalóð	0,37				
7.3.2.ÍB	111388	Heiðarás 24	540	540	341	3	Íbúðarhúsalóð	0,63				
7.3.2.ÍB	111393	Heiðarás 25	680	681	335	1	Íbúðarhúsalóð	0,49				
7.3.2.ÍB	111389	Heiðarás 26	546	546	352	1	Íbúðarhúsalóð	0,64				
7.3.2.ÍB	111394	Heiðarás 27	667	667	289	1	Íbúðarhúsalóð	0,43				
7.3.2.ÍB	111390	Heiðarás 28	546	546	260	1	Íbúðarhúsalóð	0,47				
7.3.2.ÍB	111367	Heiðarás 3	808	808	309	1	Íbúðarhúsalóð	0,38				
7.3.2.ÍB	111361	Heiðarás 4	546	546	263	1	Íbúðarhúsalóð	0,48				
7.3.2.ÍB	111368	Heiðarás 5	808	808	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,34				
7.3.2.ÍB	111362	Heiðarás 6	546	546	250	1	Íbúðarhúsalóð	0,45				
7.3.2.ÍB	111369	Heiðarás 7	808	808	331	1	Íbúðarhúsalóð	0,4				
7.3.2.ÍB	111363	Heiðarás 8	545	545	340	1	Íbúðarhúsalóð	0,62				
7.3.2.ÍB	111370	Heiðarás 9	832	833	272	1	Íbúðarhúsalóð	0,32				
7.3.2.ÍB	111395	Selásbraut 42 - 54	4116	4116	1449	7	Íbúðarhúsalóð	0,35				Selásbraut 42 sem aður var skv aðalskipulagi fyrir verslun og þjónustu en var breytt í íbuðalóðir (raðhúsalóðir.) Selásbraut 42-54,samþykkt 3.1.1998. Ný aðkoma að Selásbraut frá suðri. Selásbraut 54, samþykkt 7.1.1992. raðhús, afstöðumynd,grunnmynd og útlit.

7.3.3

Skilmálaeining	*Landnúmer*	*Lóðarheiti*	*Flatarmál lóðar í fasteigna mati*	*Flatarmál lóðar í LUKR*	*Brúttóf latarm ál húsa*	*Fjöldi íbúða*	*Notkun lóðar*	*Nýtingarhl utfall*	**Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag**	**Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag**	*Heimild*
7.3.3.ÍB	111401	Klapparás 1	1349	1349	486	1	Íbúðarhúsalóð	0,36	á ekki við	Húsgerð frjáls nema mæli og hæðablöð gefa annað til	
7.3.3.ÍB	111408	Klapparás 10	913	914	300	1	Íbúðarhúsalóð	0,32		kynna, 2 bílgeymslur í húsum eða áfast þeim.	
7.3.3.ÍB	111400	Klapparás 11	1610	1610	143	1	Íbúðarhúsalóð	0,08		Húsin skulu að öllu jöfnu vera á einni hæð, þá er	
7.3.3.ÍB	111404	Klapparás 2	844	844	399	1	Íbúðarhúsalóð	0,47		leyfilegt að hafa kjallar eða neðri hæð, þar sem	
7.3.3.ÍB	111402	Klapparás 3	1418	1418	421	1	Íbúðarhúsalóð	0,29		aðstæður gefa tilefni til	
7.3.3.ÍB	111405	Klapparás 4	857	858	309	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111403	Klapparás 5	1405	1405	258	1	Íbúðarhúsalóð	0,18			
7.3.3.ÍB	111406	Klapparás 6	857	857	339	1	Íbúðarhúsalóð	0,39			
7.3.3.ÍB	111398	Klapparás 7	1506	1506	273	1	Íbúðarhúsalóð	0,18			
7.3.3.ÍB	111407	Klapparás 8	857	858	320	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111399	Klapparás 9	1586	1586	319	1	Íbúðarhúsalóð	0,2			
7.3.3.ÍB	111409	Kleifarás 1	844	845	307	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111416	Kleifarás 10	805	805	360	1	Íbúðarhúsalóð	0,44			
7.3.3.ÍB	111414	Kleifarás 11	942	942	432	1	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111417	Kleifarás 12	805	805	272	1	Íbúðarhúsalóð	0,33			
7.3.3.ÍB	111415	Kleifarás 13	1125	1125	447	1	Íbúðarhúsalóð	0,39			
7.3.3.ÍB	111418	Kleifarás 14	907	907	328	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111419	Kleifarás 16	875	875	371	1	Íbúðarhúsalóð	0,42			
7.3.3.ÍB	111425	Kleifarás 2	812	812	306	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111410	Kleifarás 3	875	875	340	1	Íbúðarhúsalóð	0,38			
7.3.3.ÍB	111426	Kleifarás 4	805	805	413	1	Íbúðarhúsalóð	0,51			
7.3.3.ÍB	111411	Kleifarás 5	875	875	412	1	Íbúðarhúsalóð	0,47			
7.3.3.ÍB	111427	Kleifarás 6	805	805	369	1	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111412	Kleifarás 7	875	875	378	1	Íbúðarhúsalóð	0,43			
7.3.3.ÍB	111428	Kleifarás 8	805	805	280	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111413	Kleifarás 9	875	875	404	1	Íbúðarhúsalóð	0,46			
7.3.3.ÍB	111429	Lækjarás 1	803	803	269	1	Íbúðarhúsalóð	0,33			
7.3.3.ÍB	111433	Lækjarás 10	892	892	429	1	Íbúðarhúsalóð	0,48			
7.3.3.ÍB	111421	Lækjarás 11	822	823	330	1	Íbúðarhúsalóð	0,4			
7.3.3.ÍB	111434	Lækjarás 12	892	893	371	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.3.ÍB	111422	Lækjarás 13	822	823	229	1	Íbúðarhúsalóð	0,27			
7.3.3.ÍB	111435	Lækjarás 14	892	893	325	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111423	Lækjarás 15	822	822	200	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111436	Lækjarás 16	907	908	390	1	Íbúðarhúsalóð	0,42			
7.3.3.ÍB	111424	Lækjarás 17	822	822	244	1	Íbúðarhúsalóð	0,29			
7.3.3.ÍB	111456	Lækjarás 2	928	929	425	2	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111430	Lækjarás 3	822	822	192	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111457	Lækjarás 4	892	892	307	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111431	Lækjarás 5	822	823	394	1	Íbúðarhúsalóð	0,47			
7.3.3.ÍB	111458	Lækjarás 6	892	893	307	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111432	Lækjarás 7	822	823	424	1	Íbúðarhúsalóð	0,51			
7.3.3.ÍB	111459	Lækjarás 8	892,6	893	368	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.3.ÍB	111420	Lækjarás 9	822	822	400	1	Íbúðarhúsalóð	0,48			
7.3.3.ÍB	111460	Malarás 1	932	932	356	1	Íbúðarhúsalóð	0,38			
7.3.3.ÍB	111441	Malarás 10	910	910	232	1	Íbúðarhúsalóð	0,25			
7.3.3.ÍB	111438	Malarás 11	910	910	416	1	Íbúðarhúsalóð	0,45			
7.3.3.ÍB	111442	Malarás 12	910	910	333	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111439	Malarás 13	910	910	320	1	Íbúðarhúsalóð	0,35			
7.3.3.ÍB	111443	Malarás 14	910	910	350	1	Íbúðarhúsalóð	0,38			
7.3.3.ÍB	111440	Malarás 15	910	910	344	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111444	Malarás 16	924	924	323	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111464	Malarás 2	869	869	281	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111461	Malarás 3	910	910	292	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111465	Malarás 4	910	910	345	1	Íbúðarhúsalóð	0,37			
7.3.3.ÍB	111462	Malarás 5	910	910	331	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111466	Malarás 6	910	910	333	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111463	Malarás 7	910	910	225	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111467	Malarás 8	910	910	318	1	Íbúðarhúsalóð	0,34			
7.3.3.ÍB	111437	Malarás 9	910	910	306	1	Íbúðarhúsalóð	0,33			
7.3.3.ÍB	111468	Mýrarás 1	970	970	209	1	Íbúðarhúsalóð	0,21			
7.3.3.ÍB	111453	Mýrarás 10	940	940	220	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111446	Mýrarás 11	910	910	328	1	Íbúðarhúsalóð	0,36			
7.3.3.ÍB	111454	Mýrarás 12	1072	1072	256	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			Mýrarás 12 ,samþykkt 30.5.2007)stækkun á byggingareit til suðurs, viðbygging á einni hæð 35 m2.
7.3.3.ÍB	111447	Mýrarás 13	910	910	445	1	Íbúðarhúsalóð	0,48			
7.3.3.ÍB	111455	Mýrarás 14	943	943	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111448	Mýrarás 15	1000	1001	411	1	Íbúðarhúsalóð	0,41			
7.3.3.ÍB	111449	Mýrarás 2	954	954	223	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111469	Mýrarás 3	910	910	221	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111450	Mýrarás 4	919	919	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111470	Mýrarás 5	910	910	295	1	Íbúðarhúsalóð	0,32			
7.3.3.ÍB	111451	Mýrarás 6	940	940	218	1	Íbúðarhúsalóð	0,23			
7.3.3.ÍB	111471	Mýrarás 7	910	910	225	1	Íbúðarhúsalóð	0,24			
7.3.3.ÍB	111452	Mýrarás 8	940	940	244	1	Íbúðarhúsalóð	0,25			
7.3.3.ÍB	111445	Mýrarás 9	910	910	324	1	Íbúðarhúsalóð	0,35			

7.3.4

Skilmálae lning	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteigna mati	Flatarmál lóðar í LUKR	Bruttóflatarm ál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingar hlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag		Heimild
7.3.4.íb	111473	Norðurás 2	3717	3717	2586	15	Íbúðarhúsalóð	0,69	á ekki við	Raðhús á tveimur hæðum		
7.3.4.íb	111478	Næfurás	882	882	<Null>	<Null>	Íbúðarhúsalóð	<Null>		Bílgeymsla staksteð eða sambyggð		
7.3.4.íb	111474	Næfurás 1	1836	1836	1227	6	Íbúðarhúsalóð	0,66		Grunnflötur húss (14 x 8)	112	
7.3.4.íb	111477	Næfurás 10	4943	4943	2494	21	Íbúðarhúsalóð	0,5		Útbygging (1.8x1.35)	2,43	
7.3.4.íb	111475	Næfurás 13	4363	4363	2239	18	Íbúðarhúsalóð	0,51		Samtals grunnflötur aðalbyggingar	114,43	
7.3.4.íb	111476	Næfurás 2	1249	1250	748	4	Íbúðarhúsalóð	0,59		Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	226,5	
7.3.4.íb	111483	Rauðás	1368	1368	<Null>	<Null>	Íbúðarhúsalóð	<Null>		Bílgeymsla 7 x 3.35	23,5	
7.3.4.íb	111479	Rauðás 1	1249	1250	800	4	Íbúðarhúsalóð	0,64		Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	226,5	
7.3.4.íb	111484	Rauðás 12	5167	5167	2546	21	Íbúðarhúsalóð	0,49		Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	224	
7.3.4.íb	111481	Rauðás 19	4840	4840	2241	21	Íbúðarhúsalóð	0,46				
7.3.4.íb	111482	Rauðás 2	1479	1479	1355	5	Íbúðarhúsalóð	0,91		Grunnflötur Næfurás 1-11 (14 x 8,33)	116,62	
7.3.4.íb	111480	Rauðás 9	1581	1581	1005	5	Íbúðarhúsalóð	0,63		Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	231,82	
7.3.4.íb	111485	Reykás 1	1855	1855	1199	6	Íbúðarhúsalóð	0,64				Reykás 1-11 (11.6.2010) staekkun á byggingareit til vesturs 1.8 x 3.6 m, heimild fyrir viðbyggingu á einni hæð og staekka stofu á neðri hæð.
7.3.4.íb	111486	Reykás 13	1888	1889	946	4	Íbúðarhúsalóð	0,5		Fjölbýlishús		
7.3.4.íb	111487	Reykás 13A	76	76	16	<Null>	Viðskipta og þjón.ló	0,21		Hvert fjölbýlishús er 3 stigahús		
7.3.4.íb	111491	Reykás 14	1326	1326	796	4	Íbúðarhúsalóð	0,6		Breidd hvers stigahús (14 x 16)		
7.3.4.íb	111490	Reykás 2	1836	1836	1194	6	Íbúðarhúsalóð	0,65		Breidd hvers stigahús (14 x 18)		
7.3.4.íb	111488	Reykás 21	5175	5176	2596	20	Íbúðarhúsalóð	0,5		Bílgeymslur staksteðar		
7.3.4.íb	111492	Reykás 22	4918	4919	2638	18	Íbúðarhúsalóð	0,53		Bílgeymslur sambyggðar Norðurás 2-6		
7.3.4.íb	111489	Reykás 27	4510	4511	2509	20	Íbúðarhúsalóð	0,55				
7.3.4.íb	111495	Reykás 33	4988	4988	2364	20	Íbúðarhúsalóð	0,47				
7.3.4.íb	111493	Reykás 39	4811	4812	2317	20	Íbúðarhúsalóð	0,48				
7.3.4.íb	111494	Reykás 45	4428	4429	2513	20	Íbúðarhúsalóð	0,56				
	180379	Reykás 30	2064	2064	939	0	Viðskipta og þjón.ló	0,45				

7.3.5

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

7.3.6

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflatarmál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarh lutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag		Heimild
7.3.6./b	111541	Viðarás	1894	1861	864	4	Íbúðarhúsalóð	0,45	á ekki við	Skógarás 10 - 20		Viðarás 1-7,samþykkt 22.7.1997 Tilfluttningur húseigna og lóðarstækkun
7.3.6./b	111531	Skógarás 2	3802	3803	2362	18	Íbúðarhúsalóð	0,62		Einbýlishús með innbyggðum bílskúr		
7.3.6./b	111528	Skógarás 1	3563	3563	2435	18	Íbúðarhúsalóð	0,68		Grunnflötur aðalhæðar	170	
7.3.6./b	111535	Skógarás 16	760	760	268	2	Íbúðarhúsalóð	0,35		Aukebúð	60	
7.3.6./b	111536	Skógarás 19	699	699	204	1	Íbúðarhúsalóð	0,29		Samtals grunnflötur aðalbyggingar	230	Skógarás 19,samþykkt 29.6.1993 breytt aðkoma að einbýlishúsi
7.3.6./b	111532	Skógarás 8	767	767	158	1	Íbúðarhúsalóð	0,2				
7.3.6./b	111538	Skógarás 23	677	677	282	2	Íbúðarhúsalóð	0,41				
7.3.6./b	111539	Skógarás 18	660	660	250	1	Íbúðarhúsalóð	0,37		Skógarás 8,19,21,23		
7.3.6./b	111537	Skógarás 21	702	702	282	2	Íbúðarhúsalóð	0,4		Einbýlishús á tveimur hæðum		
7.3.6./b	174082	Skógarás 12	1067	1067	235	1	Íbúðarhúsalóð	0,22		Grunnflötur jarðhæðar	140	Skógarás 12 ,samþykkt 11.5.1999 Heimild til þess að hafa hvolfþak á húsinu, auk 0,7 útfyrir bygg.reit.
7.3.6./b	111533	Skógarás 10	1074	1074	279	1	Íbúðarhúsalóð	0,25		Bílskúr innbyggður		Skógarás 10-12,samþykkt 28.4.1998 Breyting á byggingareit.
7.3.6./b	111534	Skógarás 14	732	732	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,3		Aukebúð	60	Skógarás 14, samþykkt 7.4.1998 Stækkun á byggingareit
7.3.6./b	111540	Skógarás 20	1088	1088	301	2	Íbúðarhúsalóð	0,27		Grunnflötur efri hæðar	140	Skógarás 20, samþykkt 15.8.2006 heimild fyrir 16.1 m2 svalaskjól fyrir utan byggingareit
7.3.6./b	111530	Skógarás 13	4157	4157	2961	23	Íbúðarhúsalóð	0,71		Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	340	
7.3.6./b	111529	Skógarás 7	4000	4001	2160	18	Íbúðarhúsalóð	0,54				Skógarás 7-11 og 13-17, samþykkt 12.12.1999 Bílgeymslum og bílastæðum fjölgað. Hæð og stærð bílskúra verði í samræmi við áður byggða bílskúra.
										Fjölbýlishús, tvær hæðir, með nýtanlegur kjallara		
										Fjölbýlishús, þrjár hæðir með niðurgröfnum kjallara		
										Fjölbýlishús, þrjár hæðir án kjallara		
										Fjölbýlishús,tvær og þrjár hæðir, hálfur kjallari		
										Bifreiðageymslur (3.5 x 7.0)		
										Viðarás 1-7		
										Tveggja hæða raðhús, grunnflötur	120	
										Innbyggður bílskúr , innifalin í grunnfleti	0	
										Heimild fyrir að fara með bílskúr 3 metra út(3x4)	12	
										Samtals grunnflötur aðalbyggingar	132	
										Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	252	
										Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	240	

7.3.7

Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar / fasteignamati	Flatarmál lóðar / LUKR	Brúttóflatarmál í húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir skv. gildandi deiliskipulag
7.3.7.Íb	111578	Viðarás 10	732	732	190	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	á ekki við
7.3.7.Íb	111579	Viðarás 12	780	781	212	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	
7.3.7.Íb	111563	Viðarás 14	740	740	229	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	
7.3.7.Íb	111564	Viðarás 16	740	740	206	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	
7.3.7.Íb	111565	Viðarás 18	740	740	218	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	
7.3.7.Íb	111543	Viðarás 19	750	750	276	2	Íbúðarhúsalóð	0,36	
7.3.7.Íb	111566	Viðarás 20	740	740	193	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	111544	Viðarás 21	750	750	366	2	Íbúðarhúsalóð	0,48	
7.3.7.Íb	111567	Viðarás 22	833	833	202	1	Íbúðarhúsalóð	0,24	
7.3.7.Íb	111545	Viðarás 23	770	770	299	1	Íbúðarhúsalóð	0,38	
7.3.7.Íb	111568	Viðarás 24	692	692	179	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	
7.3.7.Íb	111546	Viðarás 25	750	750	366	2	Íbúðarhúsalóð	0,48	
7.3.7.Íb	111569	Viðarás 26	694	694	223	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	
7.3.7.Íb	111547	Viðarás 27	750	750	275	2	Íbúðarhúsalóð	0,36	
7.3.7.Íb	111570	Viðarás 28	694	694	208	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	
7.3.7.Íb	111548	Viðarás 29	750	750	370	2	Íbúðarhúsalóð	0,49	
7.3.7.Íb	111571	Viðarás 30	694	694	197	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	
7.3.7.Íb	111549	Viðarás 31	750	750	376	2	Íbúðarhúsalóð	0,5	
7.3.7.Íb	111550	Viðarás 33	750	750	386	2	Íbúðarhúsalóð	0,51	
7.3.7.Íb	111556	Viðarás 35	842	842	376	2	Íbúðarhúsalóð	0,44	
7.3.7.Íb	111557	Viðarás 37	750	750	386	2	Íbúðarhúsalóð	0,51	
7.3.7.Íb	111558	Viðarás 39	750	750	193	2	Íbúðarhúsalóð	0,25	
7.3.7.Íb	111559	Viðarás 41	1479	1479	680	4	Íbúðarhúsalóð	0,45	
7.3.7.Íb	111560	Viðarás 49	1827	1882	966	6	Íbúðarhúsalóð	0,52	
7.3.7.Íb	111551	Viðarás 59	1497	1440	519	3	Íbúðarhúsalóð	0,34	
7.3.7.Íb	111552	Viðarás 65	1440	1440	518	3	Íbúðarhúsalóð	0,35	
7.3.7.Íb	111553	Viðarás 71	990	990	320	2	Íbúðarhúsalóð	0,32	
7.3.7.Íb	111554	Viðarás 75	1440	1440	504	3	Íbúðarhúsalóð	0,35	
7.3.7.Íb	111555	Viðarás 81	1350	1350	498	3	Íbúðarhúsalóð	0,36	
7.3.7.Íb	111561	Viðarás 87	1264	1264	332	2	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	111562	Viðarás 91	2385	2385	852	6	Íbúðarhúsalóð	0,35	
7.3.7.Íb	111588	Þingás 1	773	773	222	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	
7.3.7.Íb	112393	Þingás 10	600	600	198	1	Íbúðarhúsalóð	0,33	
7.3.7.Íb	111593	Þingás 11	720	720	163	1	Íbúðarhúsalóð	0,22	
7.3.7.Íb	112387	Þingás 12	1080	1080	465	3	Íbúðarhúsalóð	0,43	
7.3.7.Íb	111594	Þingás 13	720	720	189	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	111580	Þingás 15	675	675	184	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	
7.3.7.Íb	111581	Þingás 17	675	675	225	1	Íbúðarhúsalóð	0,33	
7.3.7.Íb	112381	Þingás 18	673	673	303	1	Íbúðarhúsalóð	0,45	
7.3.7.Íb	111582	Þingás 19	675	675	184	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	
7.3.7.Íb	112389	Þingás 2	600	600	267	1	Íbúðarhúsalóð	0,44	
7.3.7.Íb	112382	Þingás 20	673	673	294	1	Íbúðarhúsalóð	0,43	
7.3.7.Íb	111583	Þingás 21	675	675	182	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	112383	Þingás 22	673	673	214	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	
7.3.7.Íb	111584	Þingás 23	675	675	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	
7.3.7.Íb	112372	Þingás 24	673	673	212	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	
7.3.7.Íb	111585	Þingás 25	675	675	219	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	
7.3.7.Íb	112373	Þingás 26	673	673	214	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	
7.3.7.Íb	111586	Þingás 27	675	675	180	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	112374	Þingás 28	673	673	212	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	
7.3.7.Íb	111587	Þingás 29	675	675	50	2	Íbúðarhúsalóð	0,07	
7.3.7.Íb	111589	Þingás 3	710	710	202	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	
7.3.7.Íb	112375	Þingás 30	640	640	219	1	Íbúðarhúsalóð	0,34	
7.3.7.Íb	111572	Þingás 31	694	694	184	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	112376	Þingás 32	650	650	229	1	Íbúðarhúsalóð	0,35	
7.3.7.Íb	111573	Þingás 33	694	694	194	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	
7.3.7.Íb	112377	Þingás 34	650	650	224	1	Íbúðarhúsalóð	0,34	
7.3.7.Íb	111574	Þingás 35	694	694	215	1	Íbúðarhúsalóð	0,3	
7.3.7.Íb	112378	Þingás 36	650	650	208	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	
7.3.7.Íb	111575	Þingás 37	694	694	198	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	
7.3.7.Íb	112379	Þingás 38	650	650	208	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	
7.3.7.Íb	112371	Þingás 39	2405	2405	1212	6	Íbúðarhúsalóð	0,5	
7.3.7.Íb	112390	Þingás 4	600	600	217	1	Íbúðarhúsalóð	0,36	
7.3.7.Íb	112380	Þingás 40	642	642	210	1	Íbúðarhúsalóð	0,32	
7.3.7.Íb	112384	Þingás 42	784	785	210	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	112385	Þingás 44	770	770	210	1	Íbúðarhúsalóð	0,27	
7.3.7.Íb	112386	Þingás 46	770	770	245	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	
7.3.7.Íb	111590	Þingás 5	710	710	183	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	
7.3.7.Íb	112388	Þingás 51	2232	2232	930	6	Íbúðarhúsalóð	0,41	
7.3.7.Íb	112391	Þingás 6	600	600	265	1	Íbúðarhúsalóð	0,44	
7.3.7.Íb	111591	Þingás 7	692	693	181	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	112392	Þingás 8	647	647	227	1	Íbúðarhúsalóð	0,35	
7.3.7.Íb	111592	Þingás 9	720	720	181	1	Íbúðarhúsalóð	0,25	
7.3.7.Íb	112394	Þverás 1	740	740	343	2	Íbúðarhúsalóð	0,46	
7.3.7.Íb	112411	Þverás 10	692	692	264	2	Íbúðarhúsalóð	0,38	
7.3.7.Íb	112399	Þverás 11	693	714	343	2	Íbúðarhúsalóð	0,49	
7.3.7.Íb	112412	Þverás 12	787	787	149	1	Íbúðarhúsalóð	0,18	
7.3.7.Íb	112400	Þverás 13	663	664	198	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	
7.3.7.Íb	112413	Þverás 14	712	713	241	1	Íbúðarhúsalóð	0,33	
7.3.7.Íb	112401	Þverás 15	720	720	211	1	Íbúðarhúsalóð	0,29	
7.3.7.Íb	112414	Þverás 16	712	713	149	1	Íbúðarhúsalóð	0,2	
7.3.7.Íb	112402	Þverás 17	720	720	225	1	Íbúðarhúsalóð	0,31	
7.3.7.Íb	112415	Þverás 18	712	713	149	1	Íbúðarhúsalóð	0,2	
7.3.7.Íb	112403	Þverás 19	612	612	177	1	Íbúðarhúsalóð	0,28	
7.3.7.Íb	112407	Þverás 2	712	712	318	2	Íbúðarhúsalóð	0,44	
7.3.7.Íb	112416	Þverás 20	716	717	149	1	Íbúðarhúsalóð	0,2	
7.3.7.Íb	112404	Þverás 21	767	768	203	1	Íbúðarhúsalóð	0,26	
7.3.7.Íb	112405	Þverás 23	1920	2016	1060	5	Íbúðarhúsalóð	0,55	
7.3.7.Íb	112395	Þverás 3	681	681	343	2	Íbúðarhúsalóð	0,5	
7.3.7.Íb	112406	Þverás 33	1920	1968	1069	5	Íbúðarhúsalóð	0,55	
7.3.7.Íb	112408	Þverás 4	688	688	272	2	Íbúðarhúsalóð	0,39	
7.3.7.Íb	112417	Þverás 43	1520	1520	812	4	Íbúðarhúsalóð	0,53	
7.3.7.Íb	112396	Þverás 5	693	714	343	2	Íbúðarhúsalóð	0,49	
7.3.7.Íb	112418	Þverás 51	1440	1500	772	4	Íbúðarhúsalóð	0,53	
7.3.7.Íb	112409	Þverás 6	688	688	272	2	Íbúðarhúsalóð	0,39	
7.3.7.Íb	112397	Þverás 7A	621	621	341	2	Íbúðarhúsalóð	0,54	
7.3.7.Íb	112410	Þverás 8	688	688	287	2	Íbúðarhúsalóð	0,41	
7.3.7.Íb	112398	Þverás 9	621	621	341	2	Íbúðarhúsalóð	0,54	

Byggingarmagn, heimildir skv. gildandi deiliskipulag		Heimild
Viðarás 91-101		
Þingás 39-49,33-40,12-16		
Þverás 23-57		
Mesta leyfð 8,0 metrar, hámarksgrunnflötur	96	
Nýtanlegt ris	80	
Grunnflötur bílskúrs	32	Viðarás 19-39, samþykkt 30.7.1986. Leyfilegur grunnflötur án byggingareits verði allt að 180 m2. Flytja má byggingareit til suðvesturs. Útbyggingar mega verða steinsteyptar.
Samtals grunnflötur allsbygginga	208	
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu		
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbygginga		Viðarás 22, samþykkt 31.12.1990. lóðarstækkun
Viðarás 41-47,49-55A		
Tveggja hæða raðhús, grunnflötur	120	
Innbyggður bílskúr, innifalinn í grunnfleti	0	
Heimild fyrir að fara með bílskúr 1 metra út(fast)	12	
Samtals grunnflötur allsbygginga	132	
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	252	
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbygginga	240	
Viðarás 59-87		
Raðhús á einni hæð	180	
Innbyggður bílskúr 28 m2, innifalinn í grunnfleti	0	
Kjallari heimilaður		(skoða síðan kjallara)
Heimilt að fara með bílskúr 2 metra fram	4	Viðarás 59-65, samþykkt 22.9.1994. lóðarstækkun 2 metrar við enda húss
Samtals grunnflötur allsbygginga	184	
Þingás 1-39 og 51-57		Viðarás 81, samþykkt 7.5.1998. lóðarstækkun um 1,5 metra
Viðarás 10-50		
Einbýlishús á einni hæð, grunnflötur	150	Viðarás 81-101, samþykkt 22.11.1989. hér vantar uppdrátt.
Frístandandi bílskúr	20	
Hámarksgrunnflötur með bílskúr	170	
Þingás 2-30 og 18-46		
Þverás 1-21		Þverás 2-8 eru í dag parhús, en deiliskipulag segir einbýlishús.
Einbýlishús með nýtanlegum risi. Bílskúr innbyggður eða sambyggður.		
Hámarksgrunnflötur án bílskúrs	105	
Hámarksgrunnflötur með bílskúr	120	
Ris/hæð	21,4	
Samtals hámarksbyggingarmagn allsbygginga	141,4	
Viðarás 10-58		eru í dag parhús, en deiliskipulag segir einbýlishús.
Einbýlishús, heimild 2 hæðir, grunnflötur	180	
Aukahús heimil 60 m2		
Efri eða neðri hæð	180	
Hámarksbyggingarmagn lóðar	300	

Viðarás 49-57, samþykkt 13.6.1991. 57 stækkun lóðar um 2 metra til austurs.

Þingás 46, samþykkt 21.9.1989. lenging á bílskúr 2,5 metrar

Þingás 8, samþykkt 11.3.1999. Breyta á byggingareit

Þverás 2, samþykkt 13.2.2006. 2 íbúðir, stækkun grunnflatar 48 m2,

Þverás 2-20, samþykkt 12.1.1988. breytt skipulag á raðhúsum ?

Þverás 21-33, samþykkt 9.1.1990. lóðarstækkun við endaraðhús um 1,5 metra.

Þverás 5, samþykkt 10.5.1994. lóðarstækkun um 1 meter við hús 5 og 5A.

Þverás 57, samþykkt 27.8.1998. stækkun lóðar um 2 metra.

Þverás 8, samþykkt 17.9.1991. viðbygging og ... á nýbyggingu(5 x 5,10=25,5 m2) á ... á lóð

7.3.8

Skilmálaeinin	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóða	Flatarmál l	Brúttóflata	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarhlutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sb	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag		
7.3.8.ÍB	112369	Vallarás 1	18076	18077	10097	134	Íbúðarhúsalóð	0,55	á ekki við	Fjölbýlishús, Vallarás 2,4 og 5		Vikurás/Vindás samþykkt,15.8.1995 staðum breytt, lóðarstakkun ofl.uppfærð afstöðumynd
7.3.8.ÍB	112370	Víkurás 1	20262	20263	12235	145	Íbúðarhúsalóð	0,6		3-5 hæðir með kjallara og lyftum.		Víkurás 2-4, samþykkt 28.5.1991)vantar
7.3.8.ÍB	112370	Vindás 1	20262									Vallarás, Víkurás, Vindás,samþykkt 28.5.1991) Bílahús minnkuð,breytingar á fyrirkomulagi bílastæða
		Víkur og Vindás 1-8					Bílskúr			Sérstaka bílgeymsluhús		

7.3.9

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

7.3.10

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

7.3.12

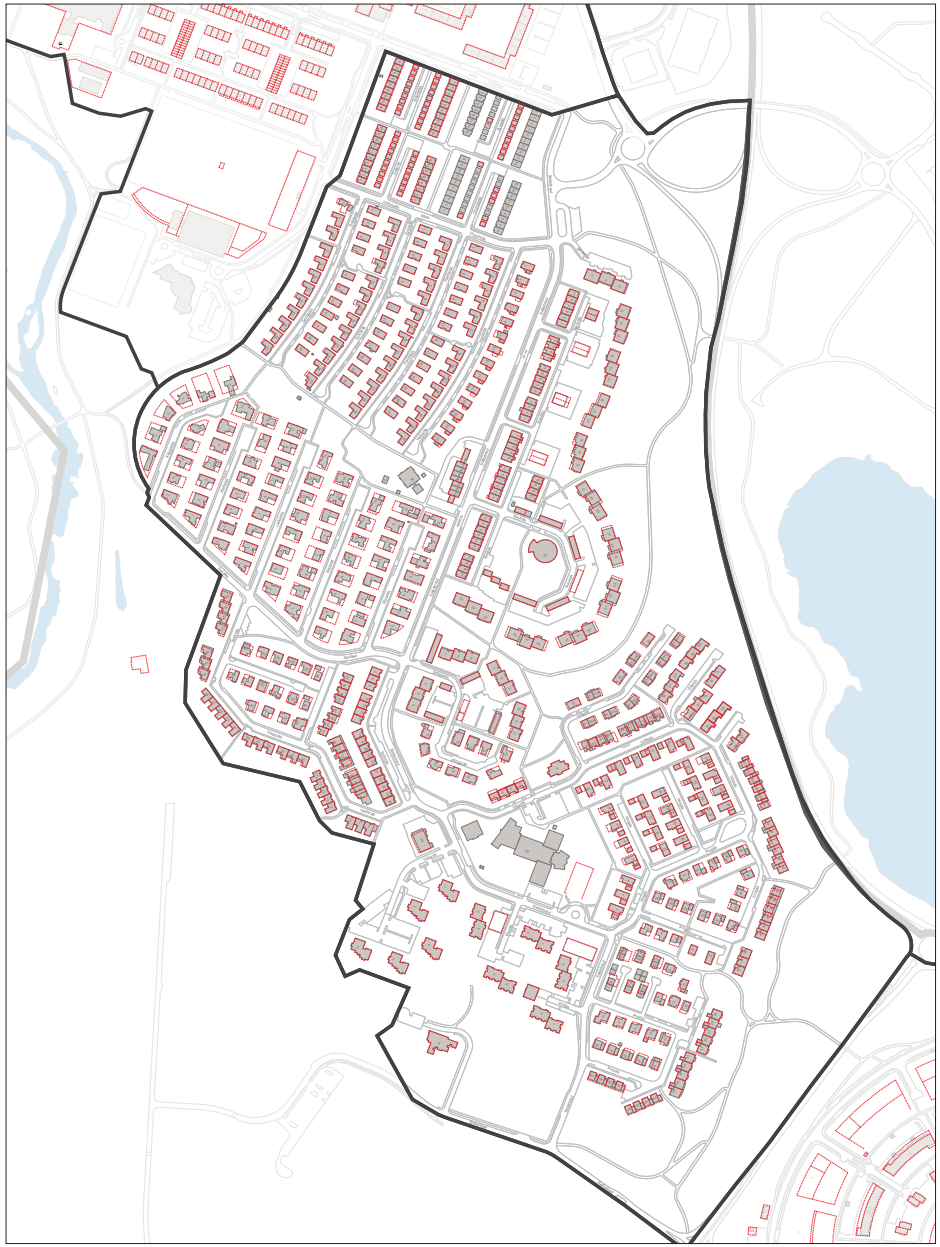
Skilmálaeining	Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamat	Flatarmál lóðar í LUKR	Brúttóflat armál húsa	Fjöldi íbúða	Notkun lóðar	Nýtingarh lutfall	Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag	
7.3.12.M	111527	Selásbraut 98	1860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

8.3 Eldri byggingarreitir í Selási

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

Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- Byggingarreitur
- Sérstakur byggingarreitur, sjá skilmálatöflu
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)







Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

1

Hverfi 7.3

Selás

Bók 2: Skipulagsskilmálar



14.12.2018


I ♥
MARTUNS
HOIT



ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa
Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*
Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*
Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 7
Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*
Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*
Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*
Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir
Ox Collective *grafísk hönnun*
Rán Flygenring *myndlist*
Pétur Stefánsson *teiknari*
Búi Hrafn Jónuson *hönnun, myndefni og umbrot*
Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 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

Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
Skipulagsskilmálar fyrir Selás	6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.3.1	12	7.3.7	125	7.3.13	234
7.3.2	30	7.3.8	144		
7.3.3	48	7.3.9	162		
7.3.4	66	7.3.10	180		
7.3.5	86	7.3.11	196		
7.3.6	105	7.3.12	210		

Skipulagsskilmálar fyrir Selás

Yfirlit

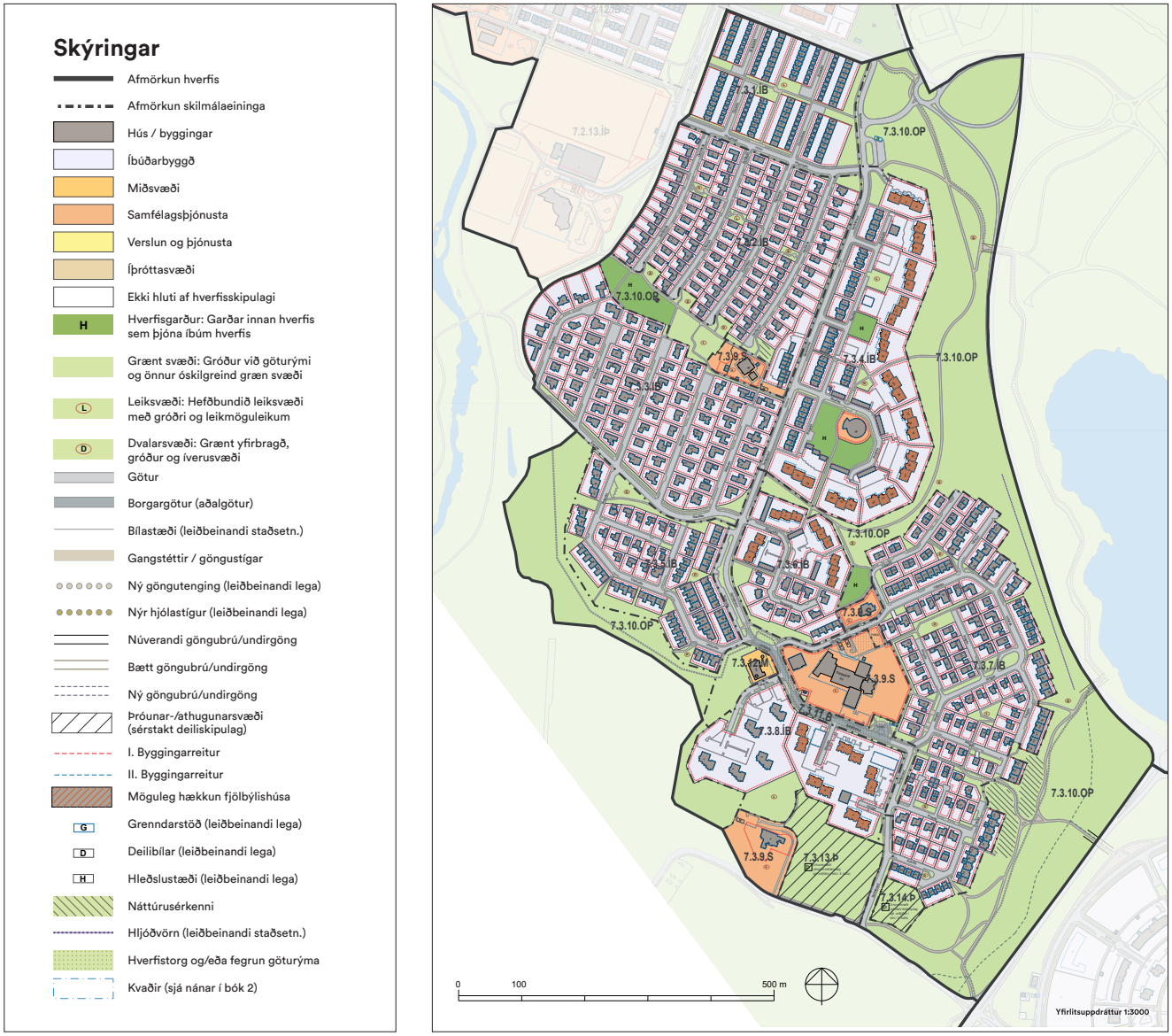
Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Selásss skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsuppdrætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Selás. Gerð er grein fyrir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

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

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

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

Mynd 1
Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir 7.3 Selás.

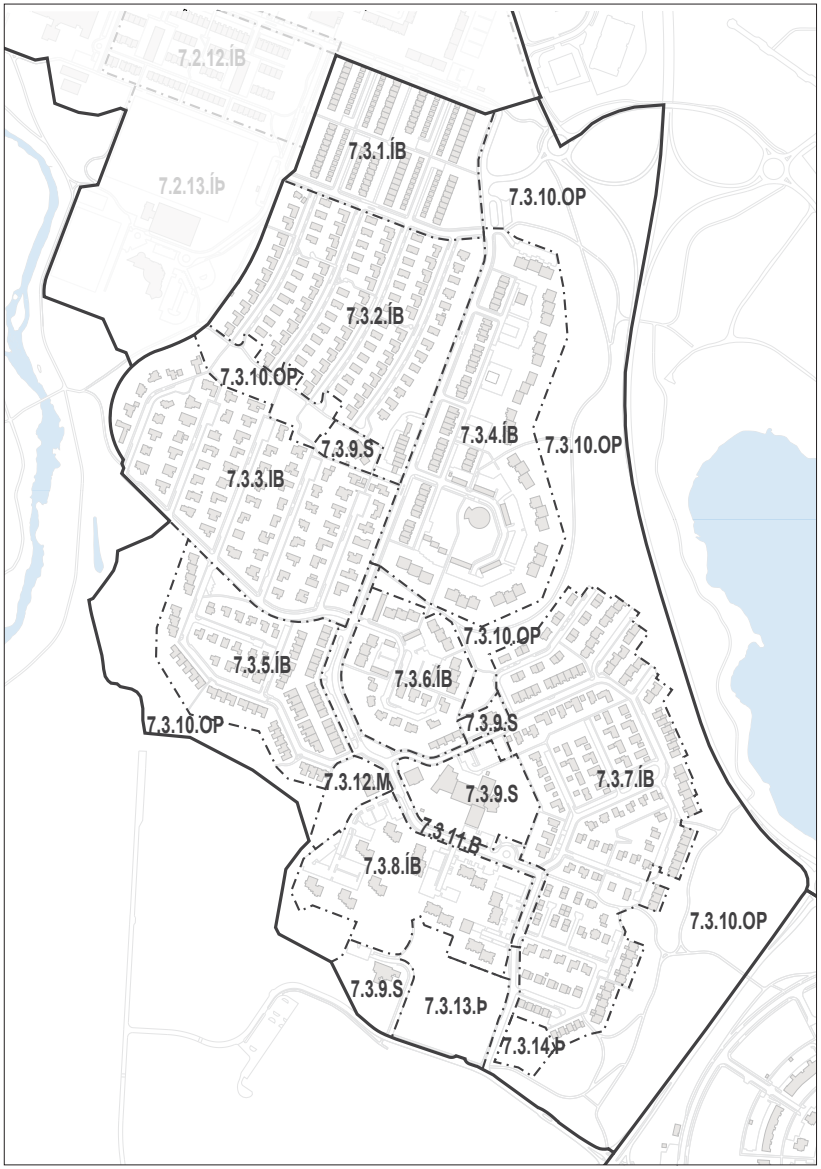


Skilmálaeiningar í Selási

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

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

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



Mynd 2
7.3 Selás skiptist í 14 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmáleininga í hverfinu.

Flokkun á skilmálum í Selási

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áhersluþætti:

SAMFÉLAG

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

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

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

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

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

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

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



SKILMÁLAEINING

7.3.1

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.1

Brautarás, Brúarás, Dísarás og Grundarás

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.1
Loftmynd sem sýnir 7.2.1 er í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.1
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.1

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Raðhús, 74 íbúðir, með aukaíbúð, tvær hæðir með risþaki. Bílageymslur standa úti við götu. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind 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.
- Aukaíbúð má staðsetja í aðalhúsi eða í breyttri bílageymslu, sbr. skilyrði fyrir ofan.

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum 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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Húsagerðin innan skilmálaeiningarinnar er raðhús á tveimur hæðum. Hámarksdýpt raðhúss er 12 metrar, breidd er 8 metrar en leyfilegt er að útbúa kjallara þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að byggja tvöfaldar bílageymslur.

Helstu stærðir	**m^2**
Grunnflötur húss (12×8)	96
Útbygging	30
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	126
Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	
með efri hæð	222
Tvöfaldur bílskúr 6×7	42
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	264
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	234

Nýtingarhlutfall: 0,55–0,64.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Raðhús á tveimur hæðum. Hámarkshæð bílageymslu er 3,8 metrar.

ANNAÐ

- Bílageymslur skulu vera fyrir framan hvert raðhús. Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Hámarksgrunnflötur stakstæðra bílageymslna er 6×7 metrar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 20 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakgerð aðalhúss skal vera 15–20 gráðu mænisþak. Ef önnur hæð er minni að flatamáli en fyrsta hæð skulu þök yfir fyrstu hæð fylgja þakhalla efri hæðar. Gert er ráð fyrir úthengi á þökum en óheimilt er að skerða lögun á stöfnum húsa.
- Þak bílageymslu skal vera mænisþak og í samræmi við þakform húss. Þök bílgeymslu mega vera tengd saman yfir inngangi að húsi, t.d. með rimlaþaki.
- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að loftræstibúnaður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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.
- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að viðkomandi útfærsla skerði ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Gerð er krafa um að vanda skuli 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. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Hæðir á lóðarmörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G–tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L–tölur sem eru leiðbeinandi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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.

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

28. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Árbær – Selás, Skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási. Samþykkt 21.8.1970
↗ Árbær Selás Raðhúsahverfi B. Skipulagsuppdráttur og skilmálar. Samþykkt í skipulagsnefnd 25.7.1977 og í borgarráði 2.8.1977

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.2

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.2

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás og Selásbraut

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.2
Loftmynd sem sýnir 7.3.2 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.2
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.2

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð.

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

- Einbýlishús. 104 íbúðir.

Selásbraut

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind 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.

↗ **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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
- Raðhúsi við Selásbraut 42–54 fylgir kvöð um hljóðtálma við götu og/eða hljóðeinangrandi gler í gluggum.
- Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermandi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Húsagerðir innan skilmálaeiningarinnar eru sérbýlishús og raðhús. Kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til. Bílageymsla fyrir 1–2 bíla er sambyggð aðalhúsi. Hámarksbyggingarreitur er 144 m2 á tveimur hæðum auk 25 m2 álmu.

Helstu stærðir	**m²**
Grunnflötur húss (16×9)	144
Útbygging	25
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	169
Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar með efri hæð eða niðurgrafinni neðri hæð. Bílageymsla innbyggð	313
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	313
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	288

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

- Einbýlishús. Hús neðan götu: Ein hæð, séð frá götu, með kjallara eða neðri hæð þar sem landhalli gefur tilefni til. Hús ofan götu: Tvær hæðir séð frá götu. Neðri hæð að hluta niðurgrafin þar sem landhalli gefur tilefni til.

Selásbraut

- Raðhús á tveimur hæðum með bílageymslu að stórum hluta neðanjarðar. Hámarkshæð 8,6 metrar. Hæð garðskála/viðbyggingar má ekki vera meiri en hæð húss.

ANNAÐ

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

- Norðurveggur húsa skal vera gluggalaus. Glugga er þó heimilt að hafa á nyrstu húsunum og húsum með norðurhlið sem liggur að stígum og leiksvæðum. Aðkomudyr mega ekki vera á norðurhlið húsa. Útloftun er óheimil í norðurvegg.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll sérbýlishús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 40 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 20 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**
↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

Deildarás, Eyktarás, Fjarðarás, Heiðarás

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

Selásbraut

- Aðalhús skal hafa mænisþak, 0–14°.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Árbær – Selás, Skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási. Samþykkt 21.8.1970
- ↗ Fjarðarás 3, samþykkt 16.1.2015
- ↗ Heiðarás 13, samþykkt 17.9.2008
- ↗ Selásbraut 42–54, samþykkt 3.1.1998
- ↗ Selásbraut 54, samþykkt 7.1.1992

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.3

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.3

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

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

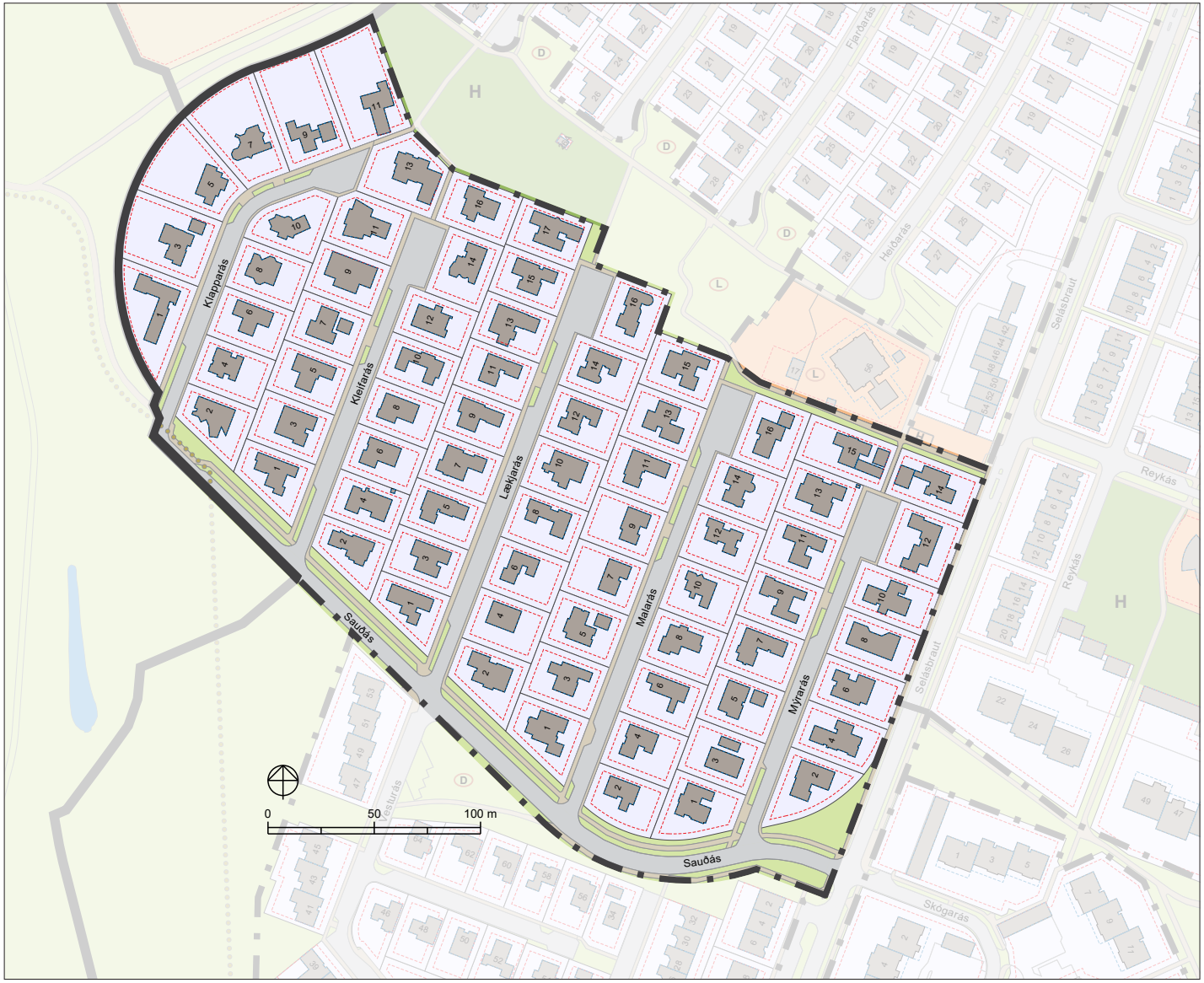
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.3
Loftmynd sem sýnir 7.3.3 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.3
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.3

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind 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.

↗ **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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Skilmálaeiningin liggur að Selásbraut en þar eru gæði hljóðvistar skert vegna umferðar.
- Á lóðamörkum sem snúa að Selásbraut er heimilt að reisa hljóðskermandi girðingar, allt að 1,8 metra á hæð.

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Hámarksflötur einbýlishúsa er óbreyttur frá núverandi stærð. Bílageymslur innbyggðar, samtengdar eða stakstæðar.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einbýlishús á einni hæð, kjallari eða neðri hæð er leyfileg þar sem landhalli gefur tilefni til. Hæð garðskála/viðbyggingar má ekki vera meiri en hæð húss.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll sérbýlishús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 40 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

sem snýr að bundinni byggingarlínu, t.d. með inndrætti, uppbroti og/eða efnisvali.

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA
- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Árbær – Selás, skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási, samþykkt 21.8.1970
↗ Mýrarás 12, samþykkt 30.5.2007

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi frá 1982. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.4

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.4

Reykás, Rauðás, Næfurás, Norðurás

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags 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. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.4
Loftmynd sem sýnir 7.3.4 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.4
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.4

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

- Fjölbýlishús. Þrír stigagangar í hverju húsi. 11 hús. Samtals 192 íbúðir.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9.

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- 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 nr. 9. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- 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.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **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 nr. 23. 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 miðsvæði skilmálaeiningarinnar er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðanna skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Rauðás (1–17 oddatölur, 2–10 sléttar tölur), Reykás (1–19 oddatölur, 2–20 sléttar tölur)

Helstu stærðir	**m^2**
Grunnflötur húss (14×8)	112
Útbygging (1,8×1,35)	2,43
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	114,43
Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	226,5
Bílageymsla 7×3,35	23,5
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	226,5
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	224

Næfurás (1–11 oddatölur, 2–8 sléttar tölur)

Helstu stærðir	**m^2**
Grunnflötur (14×8,33)	116,62
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	231,62

Fjölbýlishús

- Hvert fjölbýlishús er með þrjú stigahús. Breidd hvers stigahúss er 14×16/18. Bílageymslur eru stakstæðar nema í Norðurási 2–6 þar sem þær eru sambyggðar.

Reykás 30 – Veitumannvirki

Helstu stærðir	**m^2**
Hámarksbyggingarmagn á lóð	939

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Fjölbýlishús

- 2–3 hæðir.

Raðhús

- Raðhús á tveimur hæðum.

Reykás 30 – Veitumannvirki

- Tvær hæðir að hluta.

ANNAÐ

- Bílageymsla fjölbýlishúsa er stakstæð eða sambyggð aðalhúsi. Heimild er fyrir sambyggðum bílageymslum í einingum á lóðum allra fjölbýlishúsa nema Norðuráss 26 þar sem þær eru innbyggðar. Hámarkslengd bílageymslna er 7 metrar, hver bílageymslueining er 3,35 metrar að breidd. Fjölbýlishús: Sérafnotareitir eru fyrir íbúðir á fyrstu hæð. Óheimilt er að framselja bílageymslurétt öðrum en íbúðareiganda í sama fjölbýlishúsi. Aldrei má fleiri en ein bílageymsla fylgja hverri íbúð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

FJÖLBÝLISHÚS

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

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll fjölbýlishús í skilmálaeiningunni svo að hægt sé að koma fyrir lyftu og stigahúsi. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið nr. 22.

RAÐHÚS

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

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við vesturhlið allra raðhúsa innan skilmálaeiningarinnar. Viðbygging skal vera á einni hæð og má samanlagt ekki vera stærri en 20 m2. Heimildin er háð samþykki meðlóðarahafa.
- Allar viðbyggingar þurfa að vera innan skilgreinds byggingarreits. Viðbygging við raðhús skal falla að byggingarstíl húss.

↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**
↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölbýlishús án lyftu**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir

minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri 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.
- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR
- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

FJÖLBÝLISHÚS
- Þakhalli skal vera á bilinu 18–22°, mænir yfir miðju húsi endilöngu. Gluggar á þaki eru heimilir og skulu þeir fylgja þakfleti. Þakúthengi skal vera á bilinu 40–80 cm, mælt frá útvegg að neðri brún sperru.
- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þak viðbyggingar/ofanábyggingar skal fylgja byggingarstíl hússins.

RAÐHÚS
- Þakhalli skal vera á bilinu 18–22° og mænir yfir miðlínu húss. Þakúthengi skal vera mest 90 cm. Þakhalli bílageymslu og e.t.v. skyggnis skal fylgja þakhalla hússins.
- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þak viðbyggingar skal fylgja byggingarstíl hússins.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, 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.

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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

HVERFISGARÐAR

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

23. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnarækt. 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 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**

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS
- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Árbær – Selás, skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási, samþykkt 21.8.1970
↗ Norður-Selás, samþykkt 6.12.1983
↗ Reykás 1–11, samþykkt 11.6.2010

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.5

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.5

Vesturás og Suðurás

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.5
Loftmynd sem sýnir 7.3.5 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.5
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.5

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Vesturás 2–32 (sléttar tölur), Suðurás 2–34 (sléttar tölur)

- Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. 33 íbúðir.

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

- Keðjuhús. 26 íbúðir.

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi. Bílageymsla er innbyggð eða stakstæð. 16 íbúðir.
- Ein aukaíbúð er heimiluð, allt að 50 m2 að stærð, sem tilheyrir sama matshluta og aðalhús.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind 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.

↗ **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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Vesturás 2–32 (sléttar tölur), Suðurás 2–34 (sléttar tölur)

- Tveggja hæða raðhús.

Helstu stærðir	**m²**
Tveggja hæða raðhús, grunnflötur	120
Innbyggður bílskúr, innifalinn í grunnfleti	0
Heimild að bílskúr standi 3 metra út úr aðalhúsi	12
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	132
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	252
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	240

Vesturás 5–9 (oddatölur)

- Keðjuhús.

Helstu stærðir	**m²**
Keðjuhús á einni hæð (vinkilhús), grunnflötur	178
Nýtingarhlutfall	0,42

Vesturás 11–17A(oddatölur)

- Keðjuhús.

Helstu stærðir	**m²**
Grunnflötur fyrstu hæðar	131
Grunnflötur neðri hæðar	37
Hámarksbyggingarmagn húss	168

Vesturás 19–53 (oddatölur)

- Keðjuhús.

Helstu stærðir	**m²**
Keðjuhús á einni hæð (vinkilhús), grunnflötur	150
Bílageymsla innbyggð, innifalin í grunnfleti	28
Hámarksbyggingarmagn húss	150

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Einbýlishús með nýtanlegri rishæð. Bifreiðageymsla innbyggð eða sambyggð.

Helstu stærðir	**m²**
Hámarksgunnflötur án bílskúrs	105
Hámarksgrunnflötur með bílskúr	120
Porthæð	21,6
Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	141,6

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Vesturás 2–32 (sléttar tölur), Suðurás 2–34 (sléttar tölur)

- Raðhús á tveimur hæðum. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar: 7,7 metrar.

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

- Keðjuhús á tveimur hæðum. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar: 4,5 metrar.

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Einbýlishús á einni hæð með nýtanlegu risi (porthæð). Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar: 8,15 metrar.

ANNAÐ

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

- Hámarksstærð hverrar bílageymslu er 28 m2. Heimilt er að reisa bílaskýli í stað bílageymslu, ef vilji allra húseigenda er fyrir hendi, úr léttu efni (t.d. timbri) sem er opið á tvær hliðar.

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Bílageymsla er sambyggð íbúðarhúsi eða innbyggð í það.

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

- Heimilt er að byggja kvisti en þó skal samanlögð lengd þeirra á hvorri langhlið ekki vera meiri en 1/3 af lengd hússins miðað við utanmál kvista. Porthæð húss skal vera á bilinu 90–120 cm, mælt við útbrún veggjar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll sérbýlishús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 40 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 20 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**
↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd

með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri 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.
- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR
- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

Raðhús: Vesturás 2–32 (sléttar tölur) Suðurás 2–34 (sléttar tölur)
- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Keðjuhús: Vesturás 5–9 (oddatölur), Vesturás 11–17 (oddatölur), Vesturás 19–53 (oddatölur)
- Þakhalli er 15° og skal þak halla inn í garð (sjá mæliblað). Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

Einbýlishús: Vesturás 34–64 (sléttar tölur)
- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40–50°. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði.
- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

Vesturás 34–64 (sléttar tölur)

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnarækt. 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 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**

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

- ↗ Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
  - ↗ Vesturás 5, samþykkt 24.8.1993
  - ↗ Vesturás 5, samþykkt 29.10.1991
  - ↗ Vesturás 5–9, samþykkt 29.10.1991
  - ↗ Vesturás 11–17, samþykkt 12.3.1991
  - ↗ Vesturás 56–58, samþykkt 3.7.1990
  - ↗ Vesturás 41–45, samþykkt 9.1.1990
  - ↗ Vesturás 31, samþykkt 23.2.1988
  - ↗ Vesturás 47, samþykkt 30.6.1987
  - ↗ Vesturás 19, samþykkt 18.11.1986
  - ↗ Suðurás 2–6, samþykkt 24.11.1992
  - ↗ Suðurás 2, samþykkt 28.5.1996

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.6

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.6

Skógarás og Viðarás

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

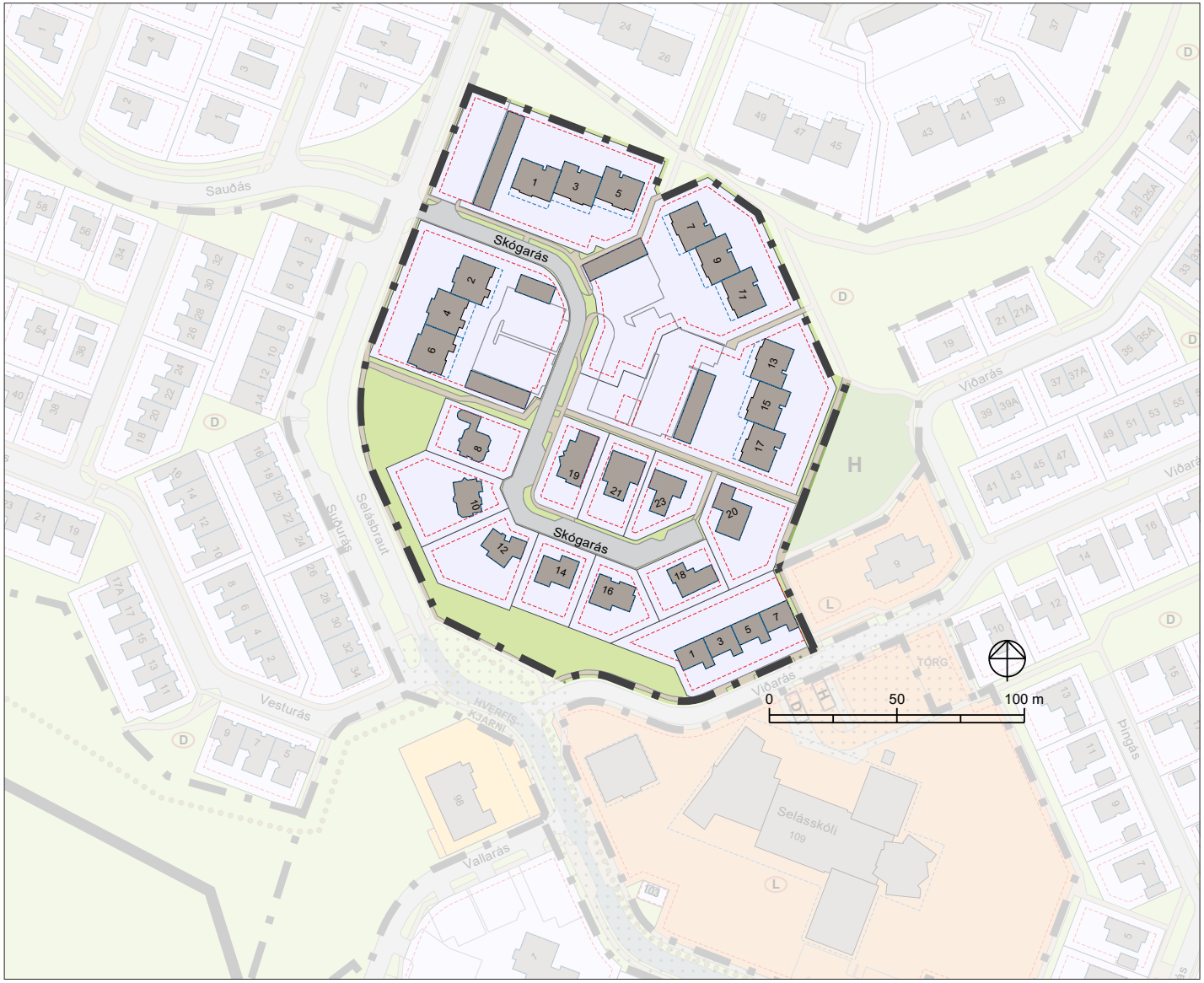
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.6
Loftmynd sem sýnir 7.3.6 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.6
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.6

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Skógarás 8–20 (sléttar tölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 7 íbúðir. Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa, sbr. skilmálalið 4.

Skógarás 19–23 (oddatölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr. 3 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa, sbr. skilmálalið 4.

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

- Fjölbýlishús. Hvert hús er þrír stigagangar. Samtals 70 íbúðir.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðarás 1–7 (oddatölur)

- Raðhús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr, 4 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru heimilar þar sem aðstæður leyfa sbr. skilmálalið 4.
- Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- 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 nr. 9. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- 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.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Skógarás 8–20 (sléttar tölur)

- Einbýlishús með innbyggðum bílskúr.

Helstu stærðir	**m²**
Grunnflötur aðalhæðar	170
Aukaíbúð	60
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	230

Skógarás 19, 21 og 23

- Einbýlishús á tveimur hæðum.

Helstu stærðir	**m²**
Grunnflötur jarðhæðar, Bílskúr innbyggður	140
Aukaíbúð	60
Grunnflötur efri hæðar	140
Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	340

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

- Fjölbýlishús, tvær hæðir með nýtanlegum kjallara. Fjölbýlishús, þrjár hæðir með niðurgröfnum kjallara. Fjölbýlishús, þrjár hæðir án kjallara. Fjölbýlishús, tvær og þrjár hæðir, hálfur kjallari. Bifreiðageymslur (3,5×7,0).

Viðarás 1–7 (oddatölur)

- Tveggja hæða raðhús.

Helstu stærðir	**m²**
Tveggja hæða raðhús, grunnflötur	120
Innbyggður bílskúr, innifalinn í grunnfleti	0
Heimild að bílskúr standi 3 metra út úr aðalhúsi	12
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	132
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	252
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	240

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Einbýlishús

- Skógarás 8–20 (sléttar tölur). Hámarkshæð 4,55 metrar.

Einbýlishús

- Skógarás 19–23 (oddatölur). Hámarkshæð 7,05 metrar.

Fjölbýlishús

- Skógarás 2–6 (sléttar tölur) og 1–17 (oddatölur). Óbreytt frá núverandi hæð að öðru leyti en því að heimilt er að hækka fjölbýlishús um eina hæð þar sem aðstæður leyfa samhliða því að lyftu er komið fyrir.

Raðhús

- Viðarás 1–7 (oddatölur). Raðhús á tveimur hæðum.

ANNAÐ

- Við fjölbýlishúsin er gert ráð fyrir bílageymslum. Fjöldi þeirra svarar til um 60% af fjölda íbúða. Bílageymslur skulu vera sambyggðar, sbr. mæliblað. Breidd hverrar geymslu er 3,5 metrar úr miðjum vegg í miðjan vegg og dýptin er 7 metrar. Bílageymslufjöldi er 23 og kemur hann fram á mæliblaði.

Bílageymsla

- Hámarkshæð á þaki er 3 metrar yfir gólfi.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll sérbýlishús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 40 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 20 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll fjölbýlishús í skilmálaeiningunni svo að hægt sé að koma fyrir lyftu og stigahúsi. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið nr. 22.

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**
↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**
↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölbýlishús án lyftu**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir

minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri 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.
- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR
- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, 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.

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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal eða önnur útivistarsvæði í nágrenninu.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

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. 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.
- 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.
- Við endurhönnun á borgargötum skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þar að lútandi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
↗ Skógarás 20, samþykkt 15.8.2008
↗ Skógarás 7–11 og 13–17, samþykkt 12.12.1999
↗ Skógarás 12, samþykkt 11.5.1999
↗ Skógarás 10–12, samþykkt 28.4.1998
↗ Skógarás 14, samþykkt 7.4.1998
↗ Viðarás 1–7, samþykkt 22.7.1997
↗ Skógarás 19, samþykkt 29.6.1993

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.7

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.7

Viðarás, Þingás og Þverás

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.7
Loftmynd sem sýnir 7.3.7 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.7
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.7

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús, raðhús, parhús og keðjuhús með aukaíbúð. Ein og tvær hæðir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind 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.

↗ **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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Skilmálaeiningin liggur að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Manir eru meðfram Suðurlandsvegi sem skerma byggð.
- Á lóðamörkum sem snúa að Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut er heimilt að reisa hljóðskermandi girðingar, allt að 1,8 metra háar.

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Viðarás 41–57A (oddatölur)

– Tveggja hæða raðhús.

Helstu stærðir	**m2**
Tveggja hæða raðhús, grunnflötur	120
Innbyggður bílskúr, innifalinn í grunnfleti	0
Heimild að bílskúr standi 3 metra út úr aðalhúsi	12
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	132
Hámarksbyggingarmagn lóðar með útbyggingu	252
Hámarksbyggingarmagn lóðar án útbyggingar	240

Viðarás 59–89 (oddatölur)

– Raðhús á einni hæð.

Helstu stærðir	**m2**
Raðhús á einni hæð	150
Innbyggður bílskúr 28 m^2, innifalinn í grunnfleti	0
Kjallari heimilaður	
Heimilt að fara með bílskúr 2 metra fram	8
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	158

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

– Keðjuhús á einni hæð með nýtanlegu risi og sambyggðri bílageymslu.

Helstu stærðir	**m2**
Mesta breidd 8 metrar, hámarksgrunnflötur	96
Nýtanlegt ris	80
Grunnflötur bifreiðageymslu	32
Samtals grunnflötur aðalbyggingar	208

Viðarás 19–39 (oddatölur)

Helstu stærðir	**m2**
Einbýlishús 2 hæðir, grunnflötur	160
Aukaíbúð heimil	60
Efri eða neðri hæð	160
Hámarksbyggingarmagn lóðar	320

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

– Einbýlishús á einni hæð. Bílageymsla ýmist sambyggð eða stakstæð.

Helstu stærðir	**m2**
Einbýlishús á einni hæð, grunnflötur	150
Frístandandi bílskúr	20
Hámarksgrunnflötur með bílskúr	170

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

- Einbýlishús eða parhús á einni hæð með nýtanlegu risi (porthæð). Bifreiðageymsla innbyggð eða sambyggð.

Helstu stærðir	m2
Hámarksgrunnflötur án bílskúrs	105
Hámarksgrunnflötur með bílskúr	120
Porthæð	21,6
Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar	141,6

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Raðhús, Viðarás 41–57A (oddatölur)

- Ein hæð með nýtanlegu risi. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar: 4,7 metrar.

Raðhús, Viðarás 59-89 (oddatölur)

- Ein hæð. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar: 4,7 metrar.

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

- Ein hæð með nýtanlegu risi. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 7,9 metrar. Mesta leyfilega porthæð er 1,2 metrar miðað við útbrún veggjar. Hæsti punktur bílageymslu má ekki vera meira en 3,4 metrum ofan við gólfkóta inngangshæðar. Þakkantur bifreiðageymslu á skammhlið skal hafa sama efnisfrágang og gaflar aðalhúss.

Einbýlishús/parhús, Viðarás 19–39 (oddatölur)

- Hús neðan götu: Ein hæð, séð frá götu, með kjallara eða neðri hæð þar sem landhalli gefur tilefni til. Hús ofan götu: Tvær hæðir séð frá götu. Neðri hæð er að hluta niðurgrafin þar sem landhalli gefur tilefni til.

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

- Ein hæð.

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

- Ein hæð með nýtanlegu risi. Hámarkshæð yfir gólfkóta inngangshæðar er 8,15 metrar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll sérbýlishús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 40 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni. Hver viðbygging má ekki vera stærri en 20 m2. Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**
↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

Raðhús, Viðarás 41–57A (oddatölur)
- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Raðhús, Viðarás 59–89 (oddatölur)
- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Keðjuhús, Viðarás 91–101 (oddatölur), Þingás 12–16 (sléttar tölur), Þingás 39–61 (oddatölur), Þverás 23–57 (oddatölur)
- Þakhalli 40–45° gráður, þakform er mænisþak. Gera má ráð fyrir gluggum í þakfleti.

Einbýlishús/parhús, Viðarás 19–39 (oddatölur)
- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14–20°.

Einbýlishús, Viðarás 10–22 (sléttar tölur), Þingás 1–37 (oddatölur)
- Þakform skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 14–20°. Bílskúr skal vera frístandandi og á honum skal vera mænisþak með sama þakhalla og á aðalhúsi.

Einbýlishús/parhús, Þverás 2–20 (sléttar tölur), Þverás 1–21 (oddatölur), Þingás 2–10 og 18–46 (sléttar tölur)
- Þakform íbúðarhúss skal vera mænisþak og þakhalli á bilinu 40–50°. Mænisstefna kemur fram á mæliblaði. Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að loftræstibúnaður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.
- 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, þ.e. ræktun á matjurtum, hænsnahald og býflugnarækt. 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 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**

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA
- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

- ↗ Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
- ↗ Þingás 36, samþykkt 10.9.2010
- ↗ Þverás 2, Viðarás 59–63, samþykkt 22.9.1998
- ↗ Viðarás 19–39, samþykkt 30.7.1996
- ↗ Viðarás 81, samþykkt 7.5.1996
- ↗ Þverás 5, samþykkt 10.5.1994
- ↗ Viðarás 22, samþykkt 21.12.1993
- ↗ Þingás 46, samþykkt 21.9.1993
- ↗ Þverás 8, samþykkt 17.9.1991
- ↗ Viðarás 49–57, samþykkt 13.8.1991
- ↗ Þverás 31–33, samþykkt 9.1.1990
- ↗ Viðarás 91–101, samþykkt 22.11.1988
- ↗ Þverás 57, samþykkt 27.9.1988
- ↗ Þingás 8, samþykkt 11.3.1988
- ↗ Þverás 2–20, samþykkt 12.1.1988
- ↗ Suður-Selás, samþykkt 6.12.1983

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.8

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.8

Vallarás, Víkurás og Vindás

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.8 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan og austan, Elliðaárdal og Víðidal, hestasvæði Fáks, til vesturs. Sunnan við einingunа er leikskóli og þróunarsvæði við Brekknaás. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Selásbraut en Vallarás, Víkurás og Vindás eru stuttar botnlangagötur sem tengjast bílastæðum íbúðabyggðarinnar. Byggðin samanstendur af nokkrum fjölbýlishúsum. Við Vallarás eru fimm hæða fjölbýlishús með lyftu en við Víkurás eru þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús án lyftu. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda og tíunda áratug síðustu aldar. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem flestar snúa að bílastæðamálum.

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags 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 að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu 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 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.

Skilmálaeining-7.3.8
Loftmynd sem sýnir 7.3.8 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.8
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.8

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Vallarás

- Vallarás 1: 4 hæðir með kjallara. Vallarás 3: 4 hæðir, hálf neðsta hæðin er kjallari. Vallarás 5: 6 hæðir. Vallarás 2: 6 hæðir. Vallarás 4: 6 hæðir.
- Fjöldi íbúða: 134
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9.

Víkurás

- Víkurás 2–4: 4 hæðir. Víkurás 6–8: 3 hæðir. Víkurás 1–3: 4 hæðir.
- Fjöldi íbúða: 88
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9.

Vindás

- Vindás 1–3: 3 hæðir. Vindás 2–4: 4 hæðir.
- Fjöldi íbúða: 57
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

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 nr. 9. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- 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 byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Vallarás 1, 2, 3, 4, 5
- Fjölbýlishús. 3–5 hæðir með kjallara og lyftum.

Víkurás 1, 2, 3, 4, 6, 8 og Vindás 1, 2, 3, 4
- Fjölbýlishús. 3–4 hæðir með kjallara og lyftum.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Vallarás 1, 2, 3, 4, 5
- 3–5 hæðir með kjallara og lyftum.

Víkurás 1, 2, 3, 4, 6, 8 og Vindás 1, 2, 3, 4
- 3–4 hæðir með kjallara og lyftum.

ANNAÐ

Víkurás 1, 2, 3, 4, 6, 8 og Vindás 1, 2, 3, 4
- Sérstakt bílageymsluhús.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll fjölbýlishús í skilmálaeiningunni svo að hægt sé að koma fyrir lyftu og stigahúsi. Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll fjölbýlishús að því gefnu að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Viðbyggingar eiga að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið nr. 22.
- Ef lyfta er þegar til staðar er ekki heimilt að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishúsið.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölbýlishús án lyftu**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI
- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs og ákvæðum skilmálaliðs nr. 27.

HJÓLASKÝLI
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits.

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.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakgerð er óbreytt frá því sem nú er.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, 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.

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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

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. 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.
- 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.
- Við endurhönnun á borgargötum skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þar að lútandi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA
- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Við Víkurás eru 36 stæði í bílageymslu. Við Vindás eru 28 stæði í bílageymslu.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
↗ Víkurás/Vindás, samþykkt 15.8.1995
↗ Víkurás 2–4, samþykkt 28.5.1991
↗ Vallarás, Víkurás, Vindás, samþykkt 28.5.1991

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.9

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.9

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.9 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin nær til lóða Selásskóla við Selásbraut 109, leikskólans Heiðarborgar við Selásbraut 56, leikskólans Rauðuborgar við Viðarás 9 og leikskólans Blásala við Brekknaás 4. Einingin skiptist við Sauðás í norðurhluta (raðhúsabyggð) og Suður-Selás. Selásbraut tekur við af Rofabæ sem miðlæg aðalgata og liggur eftir skilmálaeiningunni frá norðri til suðurs. Leikskólinn Heiðarborg er á norðurhluta svæðisins en Rauðaborg og Selásskóli eru í suðurhluta (Suður-Selás). Leikskólinn Blásalir er suður af fjölbýlishúsabyggðinni, syðst í skilmálaeiningunni, á óskilgreindri lóð á borgarlandi. Aðkoma að Heiðarborg og Selásskóla er frá Selásbraut en aðkoma að Rauðuborg er um Viðarás. Aðkoma að Blásölum er frá Brekknaási. Selásskóli er í 1–2 hæða byggingum með hallandi þökum sem byggðar hafa verið í nokkrum áföngum. Leikskólabyggingar við Selásbraut og Brekknaás eru einnar hæðar byggingar með risþaki. Leikskólabyggingin við Viðarás er að hluta tvær hæðir með hallandi þaki. Leikskólabyggingarnar við Viðarás og Selásbraut eru staðsettar miðsvæðis í göngufæri við flesta íbúa hverfisins og aðgengi að almenningssamgöngum við Selásbraut er gott. Skólabyggingarnar í Selási eru einnig vel tengdar útivistarsvæðinu í Elliðaárdalnum. Töluverðar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

Helstu áherslur

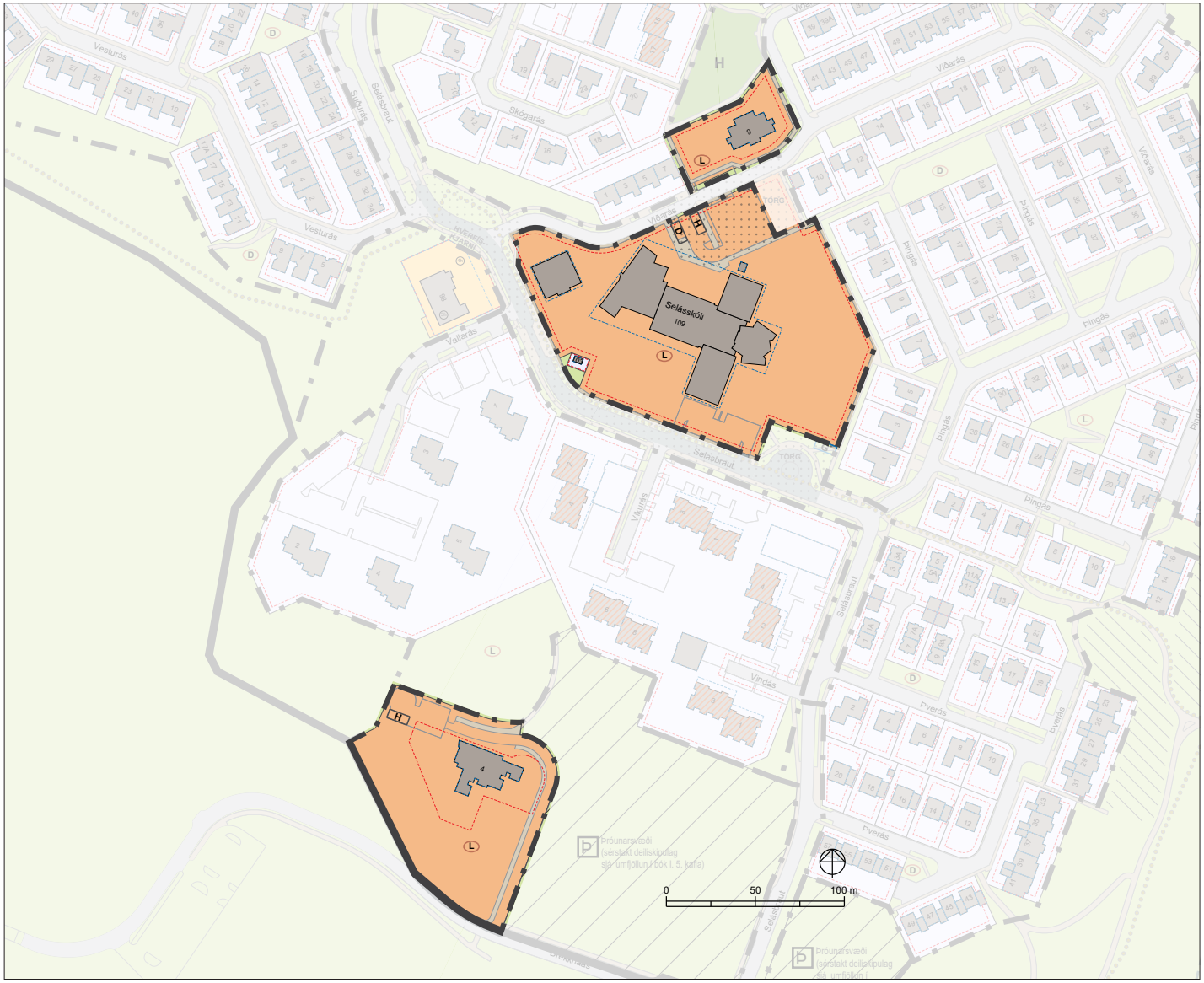
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining-7.3.9
Loftmynd sem sýnir 7.3.9 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.9
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.9

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

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 landhalli leyfir.

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið nr. 1, 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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan skilmálaeiningarinnar er almenningsými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi sem fellt er úr gildi:

Selásskóli við Selásbraut 109
- Byggingarmagn á lóð: 4.050 m2.

Heiðarborg við Selásbraut 56
- Byggingarmagn á lóð: 540 m2.

Rauðaborg við Viðarás 9
- Byggingarmagn á lóð: 450 m2.

Blásalir við Brekknaás 4
- Byggingarmagn á lóð: 629 m2.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Selásskóli við Selásbraut 109
- Tvær hæðir.

Heiðarborg við Selásbraut 56
- Ein hæð.

Rauðaborg við Viðarás 9
- Ein hæð.

Blásalir við Brekknaás 4
- Ein hæð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

Selásskóli við Selásbraut 109
- Skólinn telst fullbyggður og ekki er gert ráð fyrir stækkun.

Heiðarborg við Selásbraut 56
- Leikskólinn telst fullbyggður og ekki er gert ráð fyrir stækkun.

Rauðaborg við Viðarás 9
- Leikskólinn telst fullbyggður og ekki er gert ráð fyrir stækkun.

Blásalir við Brekknaás 4
- Leikskólinn telst fullbyggður og ekki er gert ráð fyrir stækkun.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Selásskóli við Selásbraut 109
- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

Heiðarborg við Selásbraut 56
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

Rauðaborg við Viðarás 9
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

Blásalir við Brekknaás 4
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

ALMENNT
- 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 12.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m2.
- Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs sjá, skilmálalið nr. 27 þegar sorpskýli eru byggð.

HJÓLASKÝLI
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið 12.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR
- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið 12. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m2.

FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR, GRÓÐURHÚS O.FL.
- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12.

STÆRÐIR

Selásskóli við Selásbraut 109
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 500 m2.

Heiðarborg við Selásbraut 56
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m2.

Rauðaborg við Viðarás 9
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m2.

Blásalir við Brekknaás 4
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m2.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR
- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

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

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR
- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið vegna náttúrulegs landhalla en eru utan heimilaðs nýtingarhlutfalls í skipulagi, enda hafi umfang húss ekki aukist og sótt verði um byggingarleyfi, sbr. skilmála 20.
- Kjallarar reiknast inn í hámarksbyggingarmagn/nýtingarhlutfall.

18. 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.

19. 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. Sólarsellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

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 sorphirðunnar 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 fjölbýlishús 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Mælst er til að 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 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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu 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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Deiliskipulag Suður-Selás, samþykkt 6.12.1983
↗ Selásbraut 109 Selásskóli, 23.06.2000

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.10

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.10

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.10 eru opin svæði á jöðrum hverfisins og innan þess. Stærsta opna svæðið í Selási er brekka sem hallar frá Selásnum að Suðurlandsvegi og Rauðavatni. Þetta svæði heldur síðan áfram og myndar grænt belti í brekku milli byggðarinnar og Breiðholtsbrautar en handan götunnar er Norðlingaholt. Annað opið svæði er grænn geiri milli skilmálaeininganna 7.3.2 og 7.3.3 sem liggur frá Selásbraut í austri að Árbæjarlaug í vestri. Aðkoma að opnum svæðum er um net af göngu- og hjólastígum sem tengjast stígakerfi hverfisins. Um opna svæðið sem liggur að Breiðholtsbraut liggja reiðleiðir frá Víðidal, hestasvæði Fáks, að undirgöngum undir Suðurlandsveg að Rauðavatni. Göngu- og hjólabrú yfir Breiðholtsbraut tengir Selás og Norðlingaholt saman. Nokkur dvalar- og leiksvæði eru innan skilmálaeiningarinnar og tveir hverfisgarðar hafa verið afmarkaðir. Töluverður trjágróður er á svæðinu. Hljóð- og loftmengun kemur frá Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut. Skilmálaeiningin mótaðist um leið og hverfið byggðist upp á níunda og tíunda áratug seinustu aldar. Breytingar á deiliskipulagi tengjast göngubrú yfir í Norðlingaholt.

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgörðum.
- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- 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 hverfiskipulags.

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

Skilmálaeining-7.3.10
Loftmynd sem sýnir 7.3.10 í hverfinu







Skilmálaeining-7.3.10
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.10

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 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.

2. Húsagerðir

- Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar:Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið nr. 1.

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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, 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. ahljóðvistarskýrslu 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 stafa af nálægð við Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.

7. Loftmengun

- 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.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

- Eyktarás 26A, dreifistöð Veitna, ein hæð. Stendur á lóð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

- Ekki heimilað.

12. ggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

17. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

18. 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.

19. 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. Sólarsellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

- Lóðarmörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðamörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Gróður og girðingar skulu valdar með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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.

HVERFISGARÐAR

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

BORGARLAND

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
- Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Spennistöð er staðsett í hverfisgarði milli Eyktaráss og Kleifaráss, sjá skilmála 8.

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Stór hluti opins svæðis austan við Þingás og Þverás er upprunalegt mólendisholt. Grágrýtið hefur verndargildi og tilefni er að halda í gróðurþekjuna sem er fjölbreytt og aðlaðandi, sérstaklega austast á svæðinu.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Bílastæði við Norðurás við hlið grenndarstövar eru ætluð fyrir opna svæðið meðfram Suðurlandsvegi vegna notkunar á grenndarstöð við Norðurás.
- Ekki er heimilt að leggja þar stórum bílum eða geyma húsbíla, tjaldvagna eða annan búnað.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
↗ Suður-Selás – Norðlingaholt, samþykkt 28.3.2014
↗ Suður-Selás – Norðlingaholt, samþykkt 14.3.2011
↗ Ath. deiliskipulag vegna Eyktarass 26A – Veitur

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.11

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.11

Selásbraut og Viðarás, borgargötur

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.3.11 eru borgargöturnar Selásbraut og Viðarás. Þessar borgargötur liggja eftir Selásnum og inn að Selásskóla. Selásbraut er lykilgata í Selásnum og skilmálaeiningin nær frá gatnamótum Selásbrautar og Sauð- og Skógarás í norðri til gatnamóta Þveráss og Vindáss í suðri, ásamt Viðarási að torgi til móts við leikskólann Rauðuborg. Þessar borgargötur tengja þannig byggðina við stofnanir hverfisins, s.s. Rauðuborg og Selásskóla. Gert er ráð fyrir hverfiskjarna þar sem Selásbraut og Viðarás mætast. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Seláss en einnig fyrir ferðalög austur/vestur úr borgarhlutanum.

Helstu áherslur

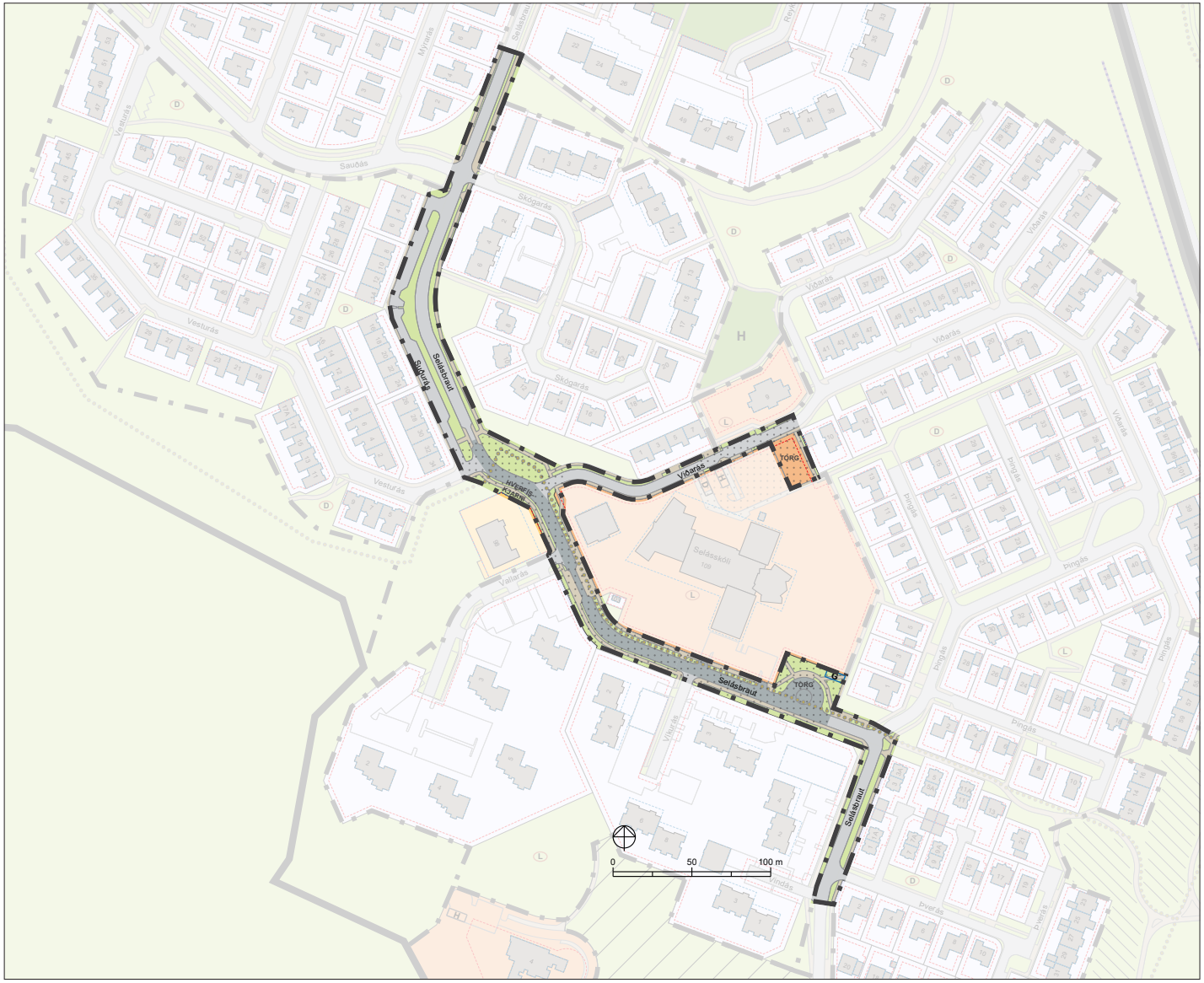
- Göturnar eru afmarkaðar nánar sem borgargötur og skulu fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgi er komið fyrir til móts við Selásskóla.
- 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.

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

Skilmálaeining-7.3.11
Loftmynd sem sýnir 7.3.11 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.11
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.11

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 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.

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið nr. 1.

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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

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

13. Svalir og svalalokanir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Þakgerð og frágangur þaks

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Kvistir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Kjallari

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Niðurrif

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Tæknibúnaður

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

22. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

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

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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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.

HVERFISTORG

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

GRENNDARSTÖÐVAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum.
- 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.

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Háspennustrengur Veitna liggur í gegnum skilmálaeininguna, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska landi nálægt strengnum nema í samráði við Veitur.

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Selásbraut (og hluti Viðaráss) er skilgreind sem borgargata, sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilgötu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að koma fyrir forgangsakreinum og/eða stoppistöðvum fyrir Strætó.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, t.d. fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- 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.
- Við endurhönnun á borgargötum skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þar að lútandi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ekki heimilað.
- Á ekki við.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.
- Heimilt er að staðsetja hjólastæði og hjólaskýli við skilgreinda borgargötu, sjá uppdrátt.

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.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Árbær – Selás, skipulagsuppdráttur af íbúðarhverfi í Selási, samþykkt 21.8.1970

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi frá 1970. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.3.12

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.12

Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.3.12, Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Víðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut.

Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubygging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar í samþykktu deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
- Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 24), að meðaltali 80 m² að stærð.
- Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.
- Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsuppdrætti.
- 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.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining-7.3.12
Loftmynd sem sýnir 7.3.12 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.12
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.12

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi. Gististarfsemi í flokkum II–III er heimiluð á efri hæðum. Íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir.
- Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

2. Húsagerðir

- Selásbraut 98
- Verslunar og þjónustuhúsnæði. Stakstæð og sambyggð hús á þremur til fjórum hæðum. Á fyrstu hæð/götuhæð er gert ráð fyrir verslun og þjónustu.
- Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags. Hámarksfjöldi íbúða er allt að 25.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilar.

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum 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 skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur.
- Heimilt er að byggja allt að 25 íbúðir.
- Meðalstærð 80 m2.
- Íbúðir í kjöllurum eru 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 nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Selásbraut 98: Verslun og þjónusta

Helstu stærðir	m2
Tveggja hæða verslunar- og þjónustuhús	675,5

Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Tvær hæðir.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

SELÁSBRAUT 98
- Á lóðinn er stakstætt hús 675,5 m2 að stærð. Heimilt er að halda í húsin og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála. Niðurrif og endurbygging er einnig heimiuð.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfisverslun og þjónusta).

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
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %.
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóðinni er 2.560 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Austari hluti er fjögurra hæða og 430 m2 að grunnfleti, samtals 1720 m2.
- Vestari hluti er þriggja hæða og 280 m2 að grunnfleti, samtals 840m2.
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar hér að framan er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hvorri lóð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

SVALIR OG SKYGGNI
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. skilmálalið nr. 8, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR
- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

- Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Selásbraut. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m2 af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er ekki heimilaður Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða.

UPPBROT OG EFNISVAL

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. 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 uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.
-

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 nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

10. Nýbyggingar

- Sjá heimildir í skilmálalið nr. 9.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits sbr. skilmálalið 12.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m2.
- Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs sjá, skilmálalið nr. 27 þegar sorpskýli eru byggð.

HJÓLASKÝLI

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið 12.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

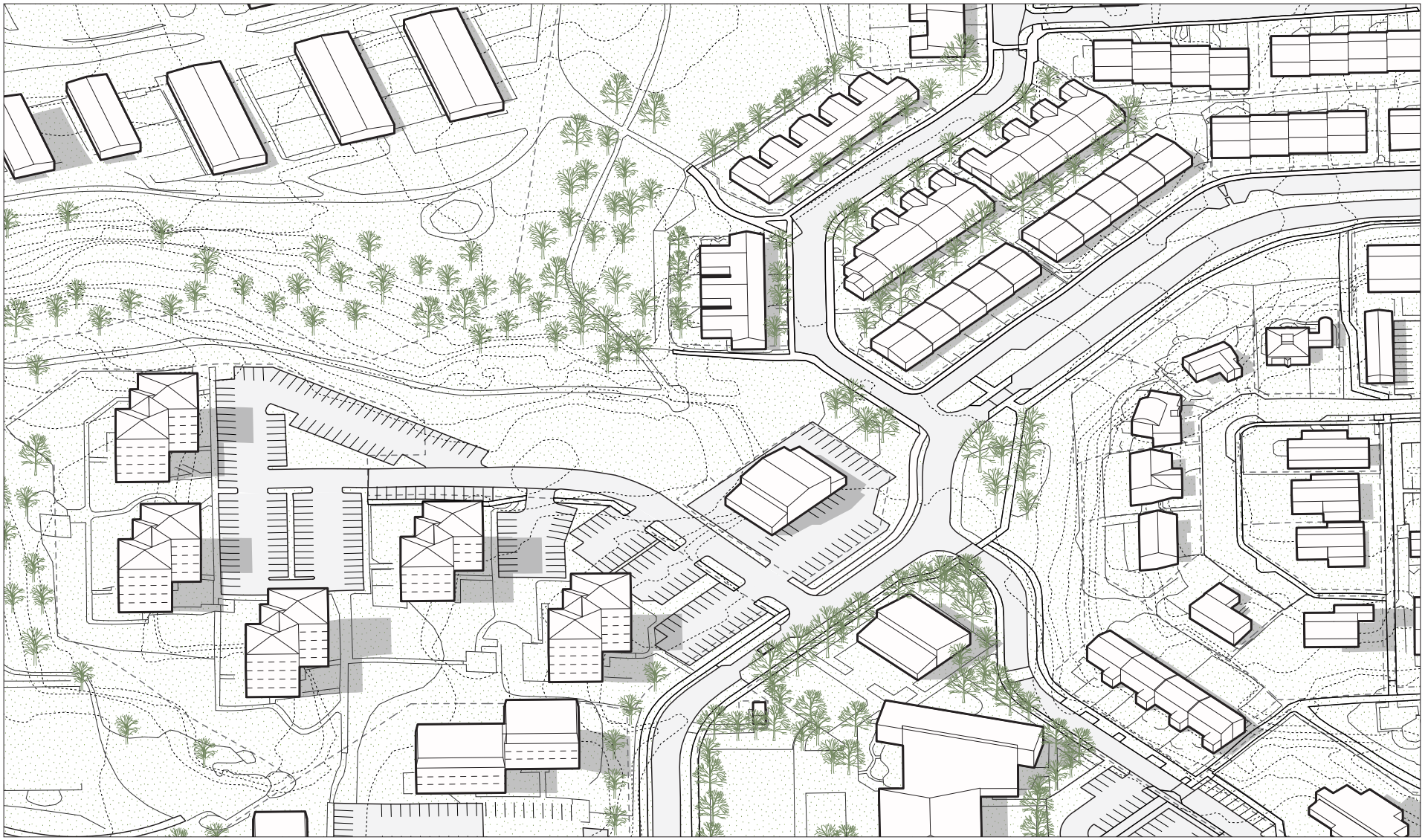
SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið 12. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m2.

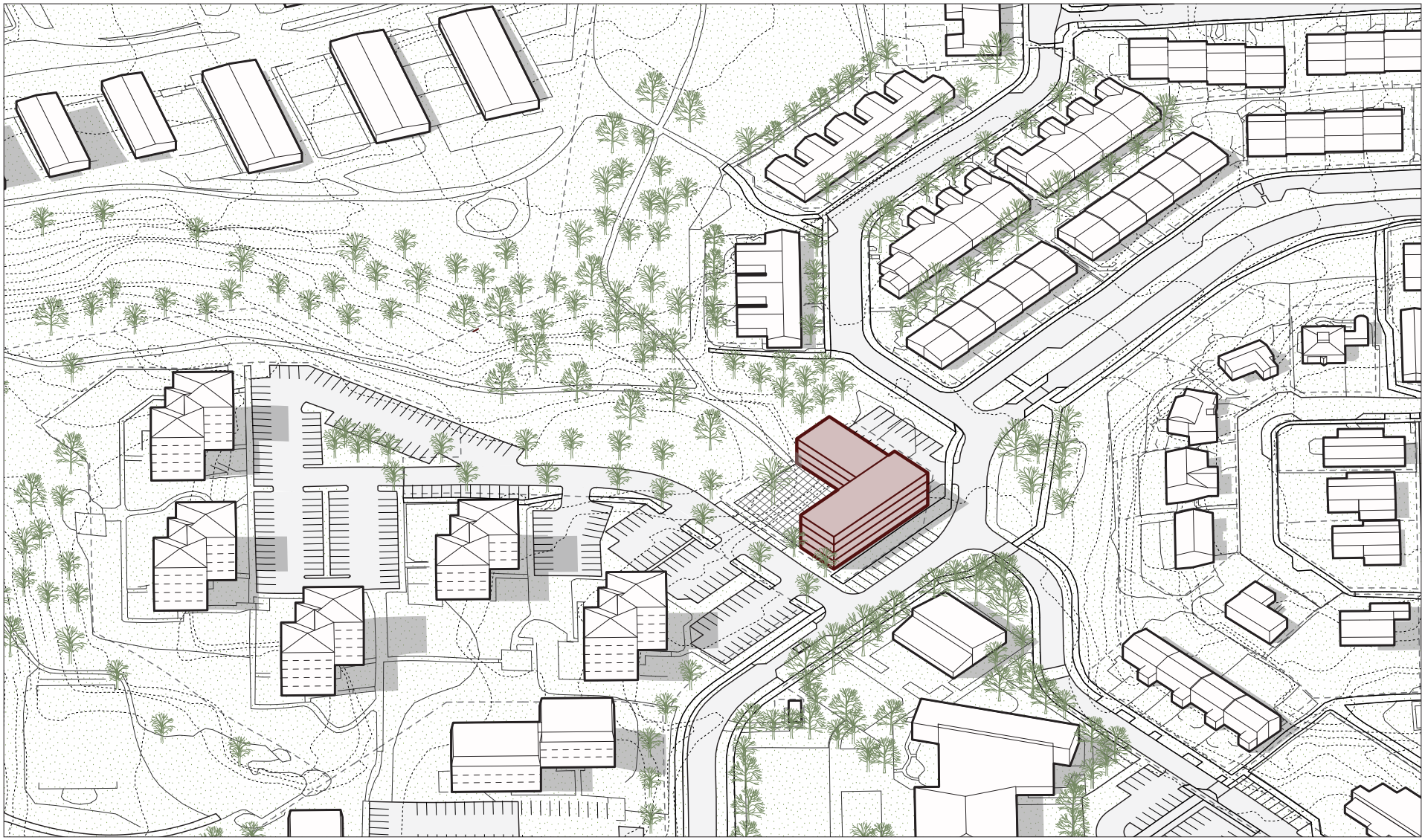
12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

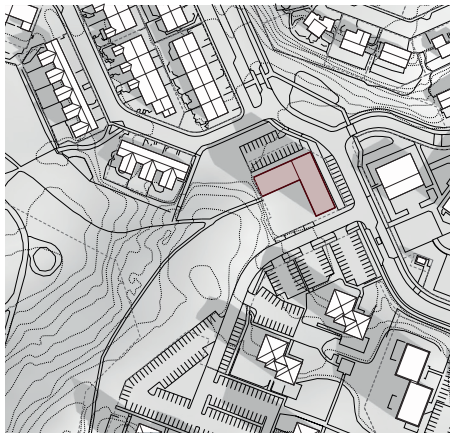
- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir.
- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, lyftur og stigahús við fjölbýlishús, smáhýsi og færanlegar kennslustofur eru sýnd

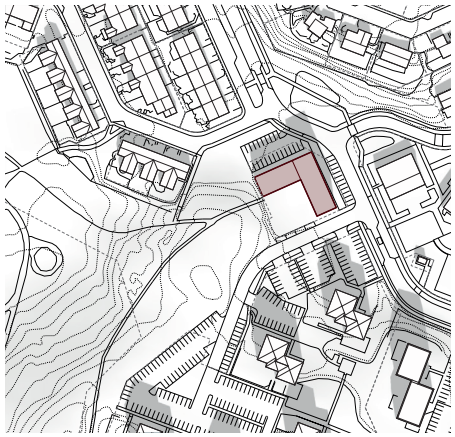


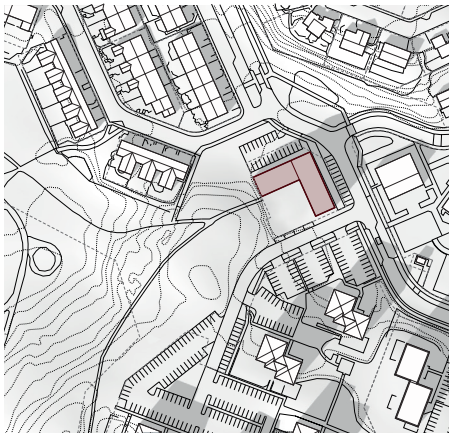
Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c
Afstöðumynd. Núverandi ástand



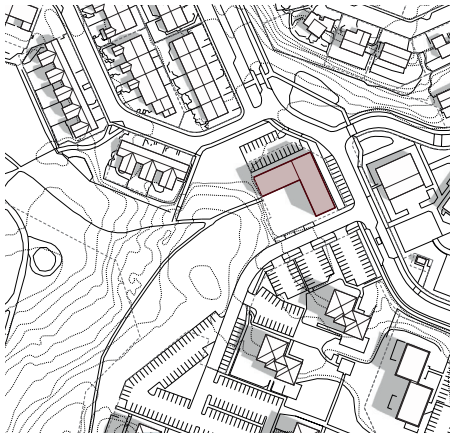
Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c
Afstöðumynd. Skýringar mynd af mögulegri uppbyggingu

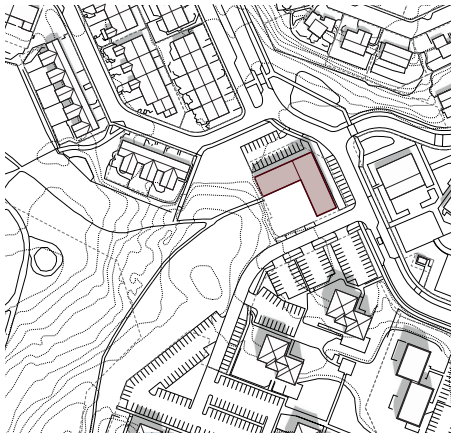

21. mars/sept.- kl 9:00

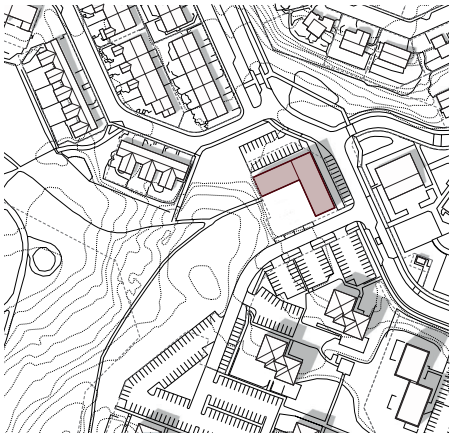

21. mars/sept. - kl 12:00

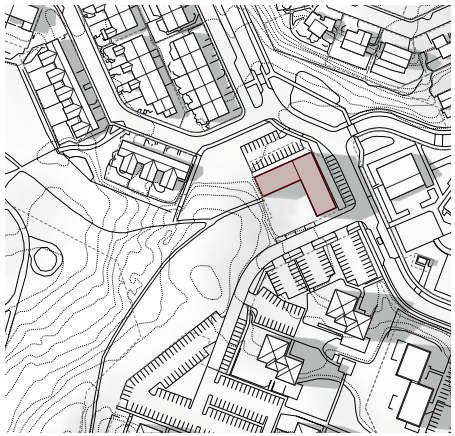

21. mars/sept. - kl 15:00


21. mars/sept. - kl 18:00


21. júní - kl 9:00


21. júní - kl 12:00


21. júní- kl 15:00

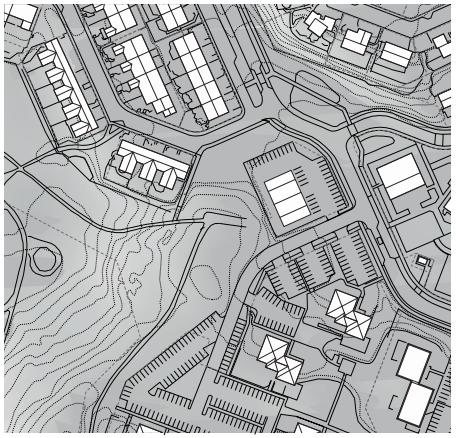

21. júní - kl 18:00

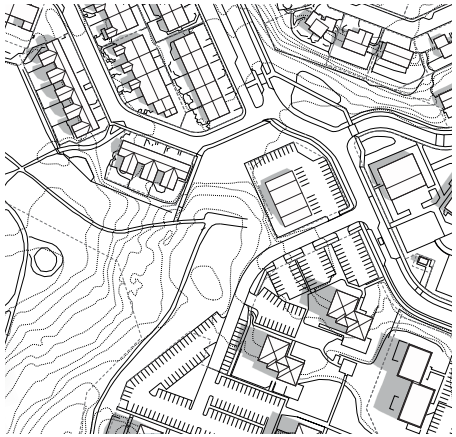
Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c
Skýringarmynd. Rautt sýnir mögulega uppbyggingu

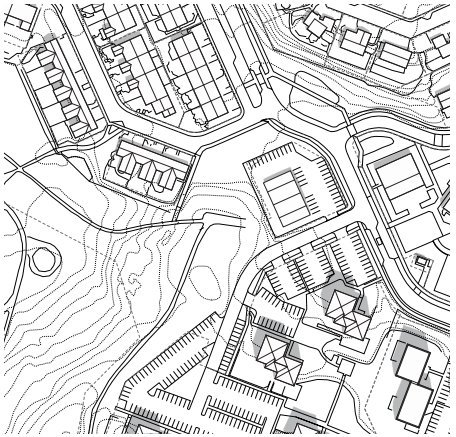

21. mars/sept.- kl 9:00

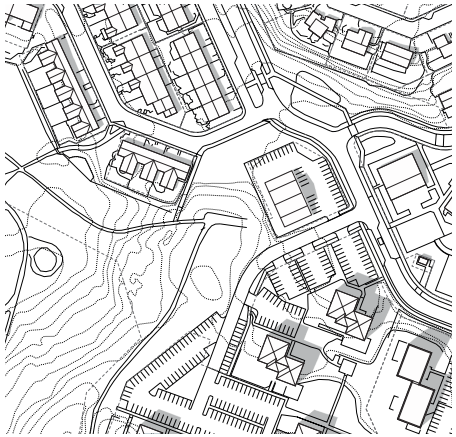

21. mars/sept. - kl 12:00


21. mars/sept. - kl 15:00


21. mars/sept. - kl 18:00


21. júní - kl 9:00


21. júní - kl 12:00

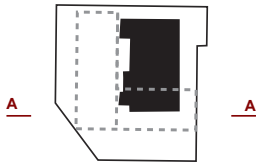

21. júní- kl 15:00


21. júní - kl 18:00

Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c
Núverandi ástand svæðis



Selásbraut 98 og Vallarás 2a,2b og 2c
Snið af svæðinu



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.
- Byggingarreitir fyrir stærri viðbyggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri 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.
- Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreits.

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR
- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 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.

13. 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.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Svalir og útlitsbreytingar á húsum**

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilaðar.

18. 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.
- Heimilt er að fjarlægja Selásbraut 98.

19. 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.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum 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.
- 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 vorjafndægrum 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. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. 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.
- 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.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, 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.

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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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 leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. 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. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. 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 aðliggjandi lóðarhafar skulu 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.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

25. 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.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. 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

27. 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.
- Lóðarhafar geta tekið sig saman um sameiginlegar úrgangslausnir og þurfa þá að stofna félag um reksturinn. Lausnirnar fyrir úrgang geta verið skýli, gerði eða geymsla utan um úrgangsílát sem og gámar á yfirborði eða djúpgámar. Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

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 sorphirðunnar 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 fjölbýlishús 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.

28. Rafhleðslustæði

- Lóðarhafa er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum fyrir rafbíla á sinni lóð.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.
- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. 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.
- 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**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Mælst er til að 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 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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

- Heimildir fyrir bílastæði innan skilmálaeiningarinnar koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Þar sem ekki eru til mæliblöð yfirfærast heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

BÍLASTÆÐI VIÐ ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

- Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

Selásbraut 98

- 27 bílastæði fyrir verslun og þjónustu. Eitt bílastæði fyrir hverja 50 m2 af þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Eitt bílastæði á hverja íbúð. Innkeyrslur á lóðir eru frá Vallarási. Heimilt er að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar en gera þarf sérstaklega grein fyrir þeim á aðaluppdrætti með byggingarleyfisumsókn.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólastæði

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

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Suður-Selás, skipulagsuppdráttur, samþykkt 6.12.1983
↗ Selásbraut 98, samþykkt 9.8.1994

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi frá 1982. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.


KORNAX

SKILMÁLAEINING

7.3.13

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.3.13

Vindás – Brekknaás

Um skilmálaeiningu

Þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð – Vinna þarf deiliskipulagsbreytingu fyrir skilmálaeiningu 7.3.13.

Skilmálaeiningin nær til opins svæðis vestan Selásbrautar og norðan við Brekknaás.

Svæðið er að mestu óraskað land, melar, mó- og graslendi. Stuttar gönguleiðir eru í skóla og frístundir í Seláshverfi og hesthúsabyggð í Víðidal.

Helstu áherslur

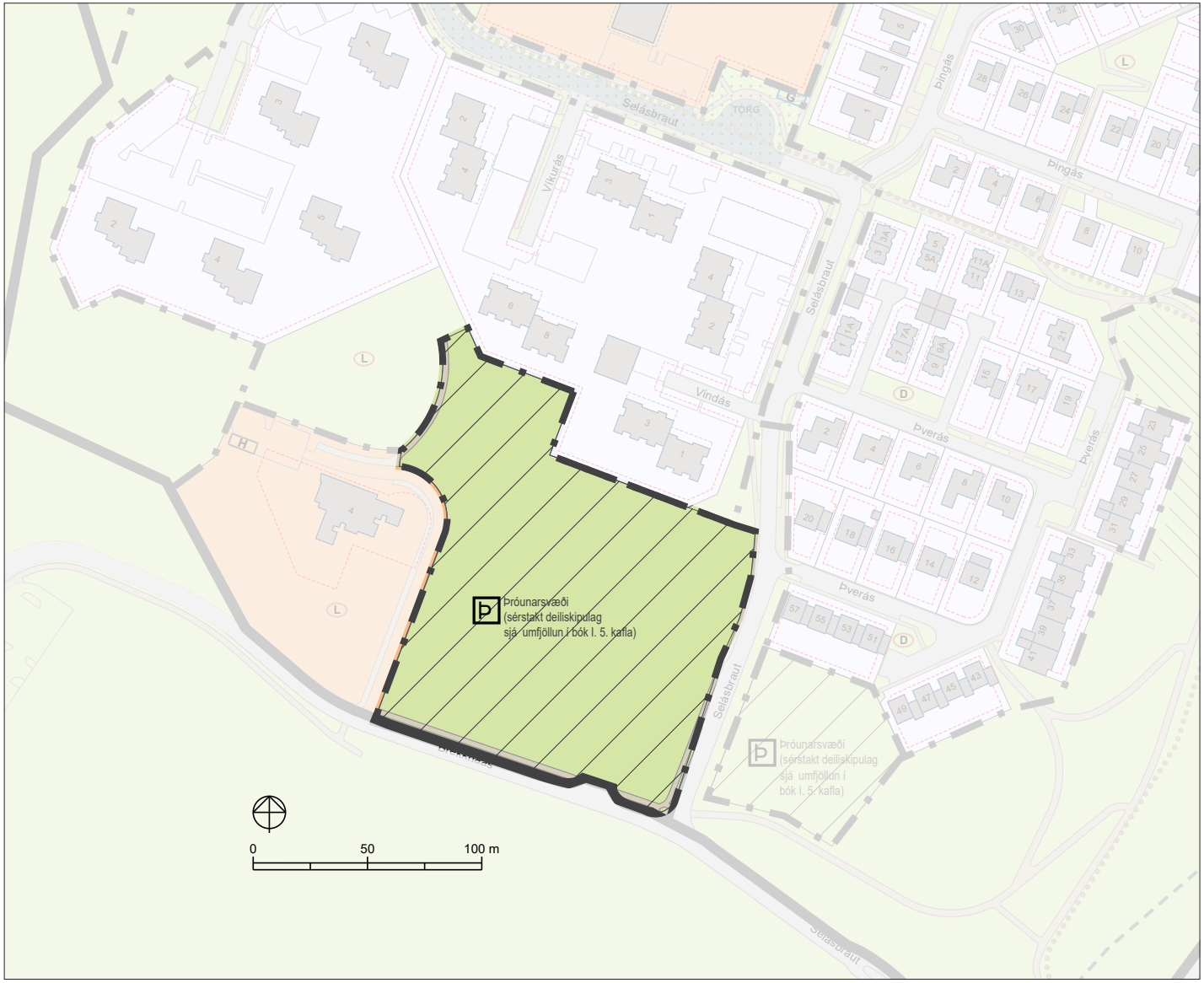
- Deiliskipulag fyrir Suður-Selás, skipulagsuppdráttur og skilmálar, samþykkt 1.3.1983, er fellt úr gildi.
- Helstu skipulagsforsendur fyrir svæðið eru settar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Heildarstærð svæðis er um 1.3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1-3 hæðum. Ger er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfiskipulags þar sem það á við.

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

Skilmálaeining-7.3.13
Loftmynd sem sýnir 7.3.13 í hverfinu





Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- 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
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Skilmálaeining-7.3.13
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.3.13

Skilmálar

SAMFÉLAG

1 Starfsemi
2 Húsgerðir
3 Verslun og þjónusta
4 Fjölgun íbúða
5 Lýðheilsa
6 Hljóðvist
7 Loftmengun

MANNVIRKI

8 Byggingarmagn aðalbyggingar
9 Viðbótarbyggingarheimildir
10 Nýbyggingar
11 Aðrar byggingar á lóð
12 Byggingarreitir og gjöld
13 Svalir og svalalokanir
14 Þakgerð og frágangur þaks
15 Kvistir
16 Viðhald
17 Kjallari
18 Niðurrif
19 Tæknibúnaður
20 Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

21 Lóðamörk
22 Útfærsla lóða
23 Almenningsrými
24 Borgarbúskapur
25 Ljósvist
26 Kvaðir

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi. Starfsemi skal falla vel að íbúðabyggð. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi í íbúðabyggð má ekki valda mengun, ónæði, hávaða, lykt eða vera lýti á hverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð, nema heimagisting til 90 daga í flokki I.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir 1–3 hæða byggð, að hámarki 20–24 íbúðir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Engin verslun eða þjónusta er innan skilmálaeiningarinnar.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir er innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilt er gera ráð fyrir 20–24 íbúðum á reitnum með skilgreindum vikmörkum um íbúðafjölda í aðalskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

11. Aðrar byggingar á lóð

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

13. Svalir og svalalokanir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

15. Kvistir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Kjallari

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

18. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Tæknibúnaður

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.



ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

28. Rafhleðslustæði

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.
- Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir

31. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð hús.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

32. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

38. Hjólastæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Deiliskipulag fyrir Suður-Selás, skipulagsuppdráttur og skilmálar, samþykkt 1.3.1983

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.


I ♥
MARTUNS
HOIT



Hverfi 7.1
Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Ártúnsholt

Bók 2: Skipulagsskilmálar



Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2

14.12.2017