Hverfisskipulag

# 7.1 Ártúnsholt

### Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 7.1 Ártúnsholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu íbúa og vegna þess að íbúaþéttleiki er undir lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Einnig er nærþjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginkjarna borgarhlutans í Árbæ. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

### Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagssáætlunin nær eingöngu til Ártúnsholts, hverfis 7.1. Hverfið stendur á hæðardragi og er greinilega afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Rafstöðvarvegi á norðurjaðri Elliðaárdals. Hverfið Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis, sjá afmörkun á uppdrætti.

### Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er ávalt og hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsbrekku og til norðurs að Vesturlandsvegi. Hverfið er 70,8 hektarar að stærð og er í 42–68 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Deiliskipulag fyrir Ártúnsholt var samþykkt 1982 og í framhaldinu hófust byggingarframkvæmdir í hverfinu. Það er alfarið byggt lágreistri byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Árbæjarsafn er í útjaðri hverfisins í litlum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hyljunum. Stærstur hluti byggðar er á hábungu hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæðis í hverfinu og tengjast vel Elliðaárdalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Engin matvöruverslun er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegar og í kjarna borgarhlutans í Árbæ er fjölbreytt verslun og þjónusta.

### Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem feldar 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.
Ártúnsholti hefur verið skipt upp í fjórtán skilmáleiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkennі frá 7.1.1 til 7.1.14, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmáleininga fær sérstaka skilmála.
Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innvíða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.
Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Skipulagsáætlunin gerir almennt ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu.

### Stefna og helstur áherslur hverfisskipulags

**Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:**

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3. í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók II og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5. í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr.umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

### Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Ártúnsholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar lítilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, háveðavarna og skjólmyndunar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif tenginga við menningar- og fornminjar og verndunar náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif efnisflokkunar úrgangs og bættrar landnýtingar.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita.
- **Náttúrvá.** Áhrif af bættu skjóli.

Niðurstöður eru birtar í viðauka X, Hverfi 7.1. Ártúnsholt - Áhrifamat hverfisskipulagsáætlunar 05.12.2017

### Gögn hverfisskipulags

- 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

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúaþátttaka og samráð 14.09.2018
- Byggðarkönnun. Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 183.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

## Samfélag

Stefnt er að fjölgun lítilla og meðalstórra íbúða í hverfinu um 330 til að jafna aldursdreifingu íbúa. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) Nethylur/Stangarhylur, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tvær íbúðir í stórum sérbýlishúsum, c) nýbyggingar við Birtingakvísl 3–9 og á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg.

Nærþjónusta fyrir hverfið verður við Nethyl/Stangarhyl ásamt annarri þjónustu, atvinnustarfsemi og nýjum íbúðum. Göngu- og hjólatengingar við önnur hverfi verða bættar til að tengja samfélagið betur við þjónustu í næsta nágrenni.



Nærþjónusta í hverfinu
Starfsemi innan íbúðarbyggðar
Tímabundin starfsemi á borgarlandi
Fjölgun íbúða
Nýr þéttingarreitur

## Samgöngur

Stefnt er að því að Strengur verði að borgargötu en hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði á móti Árkvörn. Þar er fyrirhuguð ný grenndarstöð, biðstöð almenningsvagna, stæði fyrir deilibíla og hleðslustöð fyrir rafbíla. Ákveðri eru sett um göngu- og hjólastiga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum er ekki fjölgað í hverfinu.



Gönguleiðir
Nýjar gönguleiðir
Nýir hjólastígar
Tengingar við hverfið
Borgargötur
Lykil stöðvar Almenningssamgangna

## Vistkerfi og minjar

Settir eru skilmálar um lágmarksgegndræpi yfirborðs á lóðum og í borgarlandi sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags. Stefnt er að betri tengingu milli Árbæjarsafns og hverfisins, m.a. með því að gera aðgengi íbúa að safnasvæðinu auðveldara. Minjar gömlu rafstöðvarinnar verða verndaðar og hverfisvernd sett á húsabyrpingu við Rafstöðvarveg frá fyrri hluta 20. aldar. Einnig er sett hverfisvernd á húsabyrpingu innan skilmáleiningar 7.1.7., frá níunda áratug 20. aldar vegna byggingarsögu og heildstæðs yfirbragðs.



Lágmarksgegndræpi
Náttúrusérkenni




Yfirlitsuppdráttur 1:3000

### Skýringar

**Landnotkun**

- Afmörkun Hverfis
- Afmörkun skilmáleininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta

**Opin svæði - Borgarland**

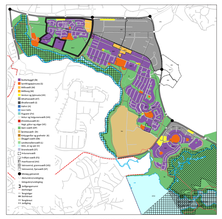
- H: Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind grænn svæði
- L: Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D: Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði

**Samgöngur**

- 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

**Annað**

- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- 7.1.1.IB: Númer skilmáleininga og ráðandi landnotkun: IB: Íbúðarbyggð, S: Samfélagsþjónusta, M: Miðsvæði, OP: Opið svæði, B: Borgargata, Þ: Þróunarsvæði
- 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)



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 7 Árbær




Skilmáleiningar - skýringarmynd

**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__

**Listi yfir breytingar eftir auglýsingu**

## Gæði byggðar

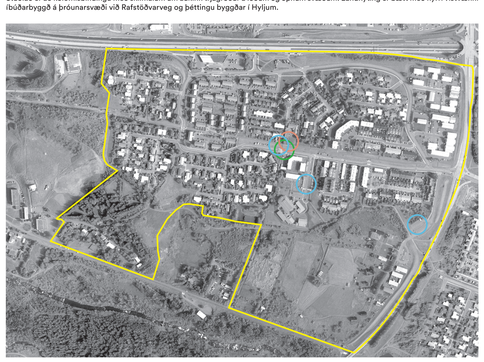
Stefnt er að bróun byggðarinnar á vistvænum forsendum, m.a. með því að innleiða nýja skilmála sem útfærðir eru nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðarinnar verða aukin með verndun byggðarmynsturs og styrkingu staðaranda. Almenningsrými verða efld, m. a. með því að skipuleggja hverfistorg við Streng í tengslum við gerð borgargötu. Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu fyrir hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.



Opin svæði
Hverfisgarður
Leiksvæði
Dvalarsvæði
Hverfistorg
Hljóðvarnir

## Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun á vistvænum orkugjöfum, ítarlegri efnisflokkun á úrgangi, kolefnisbindingu og betri landnýtingu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og efnisflokkun á úrgangi, bæði við heimili og á grenndarstöðvum í hverfinu. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með nýrri vistvænni íbúðarbyggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hyljum.



Grenndarstöðvar
hleðslustæði
Deilibílar

## Mannvirki

Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu sem mest sjálfbær og vistvæn ásamt því sem byggingarheimildir úr deiliskipulagi eru yfirfærðar og tekið mið af helstu óskum íbúa um breytingar við mótun nýrra skilmála. Út frá þessu eru mótaðir nýir vistvænir skilmálar um nýbyggingar, viðbyggingar, viðhald og endurbætur, tæknibúnað og aðra þætti sem snúa að mannvirkjum.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

## Náttúruvá

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 felast 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

**7.1 Ártúnsholt**

**Hverfisskipulagsuppdráttur**

**Kortagrunnur**
Lukr

**Hnitakerfi**
ISN98

**Mælikvarði**
1:3.000 á A1

**Dagsetning**
14.12.2018

**Teikninganúmer**
0101

**Útgáfa**
A

**Ráðgjafar**
Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar
Landark ehf.
Efla Verkfræðistofa

Hverfisskipulag Reykjavíkur
Reykjavíkurborg

Hverfi 7.1

# Ártúnsholt

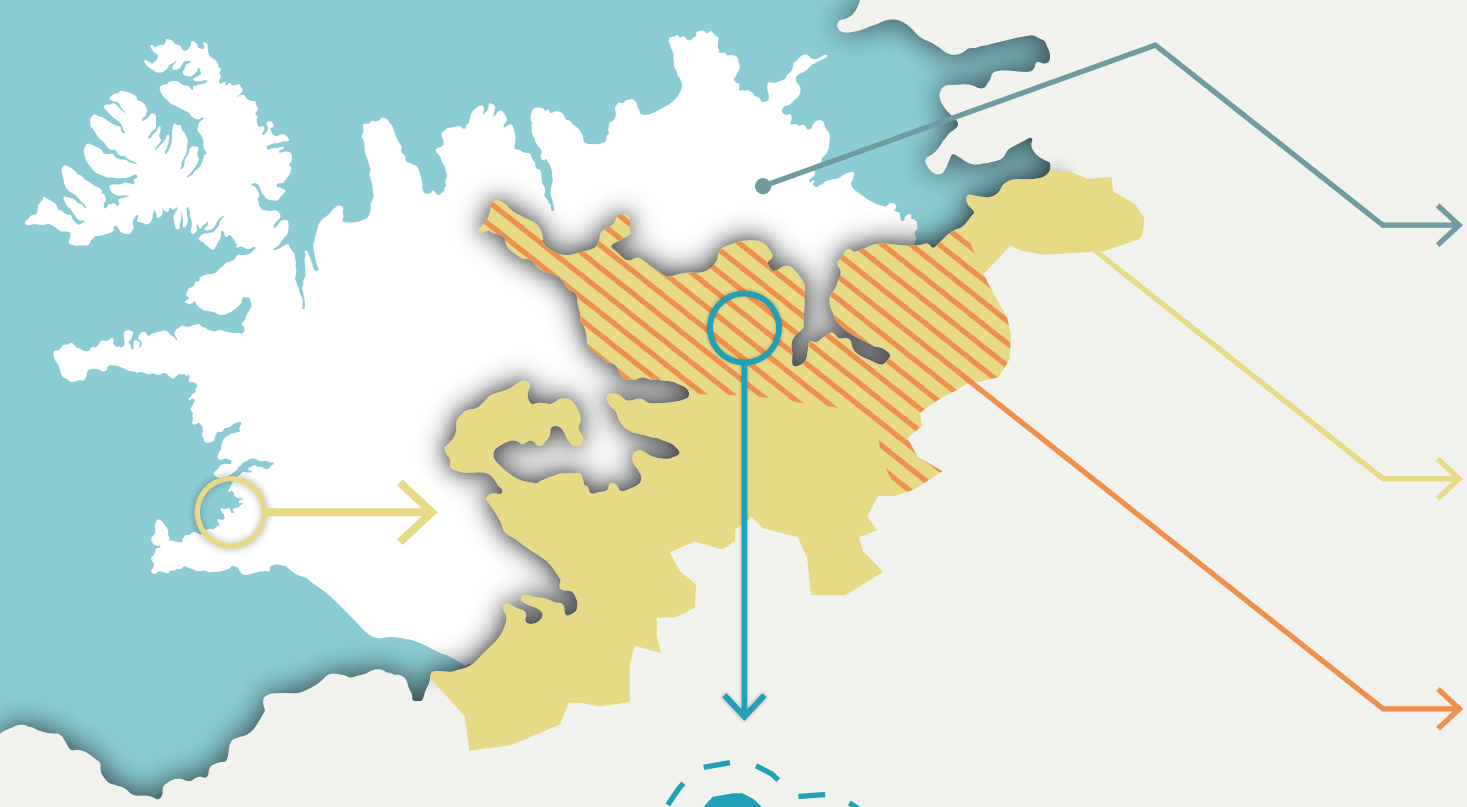
## Bók 1: Almenn greinargerð og stefna




*14.12.2018*


I ♥ ÁRTÚNSHOLT





# 5 ÞREP SKIPULAGS

## 1. LANDSSKIPULAG
Skipulagsáætlun sem nær til landsins alls þar sem lagður er grunnur sem stuðst er við til að taka ákvarðanir um t.d. legu vega og flugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

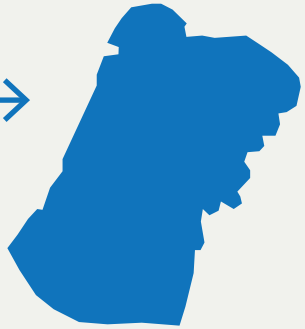
## 2. SVÆÐISSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

## 3. AÐALSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverfismál og þróun byggðar yfir minnst tólf ára tímabil

## 4. DEILISKIPULAG
Skipulagsáætlanir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

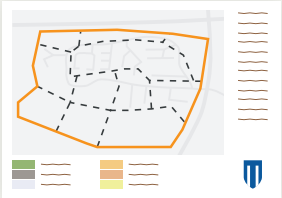


**Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil**

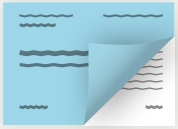


## 5. HVERFISSKIPULAG
Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu

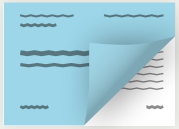
## HVERFISSKIPULAGSÁÆTLUN SAMANSTENDUR AF



### UPPDRÁTTUR
Afmörkun hverfis og skilmála-eininga innan þess

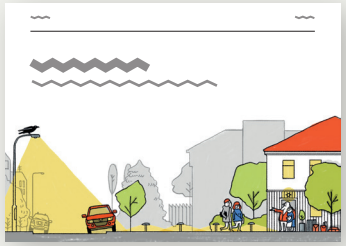


### BÓK I
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



### BÓK II
Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

## LEIÐBEININGAR HVERFISSKIPULAGS ERU SKÝRINGARGÖGN VIÐ SKIPULAGSSKILMÁLA ÞAR SEM STEFNU UM EINSTAKAR ÚTFÆRSLUR ER MIÐLAÐ Í SKÝRINGARTEXTUM OG MYNDUM



- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Borgarbúskapur
- Borgargötur
- Einbýlishús
- Fjölbýlishús
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar
- Ljósvist
- Parhús og raðhús
- Starfsemi í íbúðarbyggð
- Svalir og útlitsbreytingar
- Útfærsla lóða
- Þakbreytingar

## 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*
Trópólí Arkitektar *myndefni*
DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*
Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*
Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

## SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 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 | 8 |
| 2 | Almennar upplýsingar | 18 |
| 3 | Skipulagsforsendur og greining á hverfinu | 26 |
| 4 | Helstu niðurstöður samráðs | 40 |
| 5 | Stefna og helstu áherslur | 50 |
| 6 | Umhverfismat Ártúnsholts | 72 |
| 7 | Skilgreiningar og lykilhugtök | 86 |
| 8 | Fylgigögn: Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu | 96 |


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

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 7.1 Ártúnsholt en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbæ. Auk Ártúnsholts eru í borgarhlutanum hverfin 7.2 Árbær, 7.3 Selás 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 ætlað er 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 7.1 Ártúnsholt.


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.

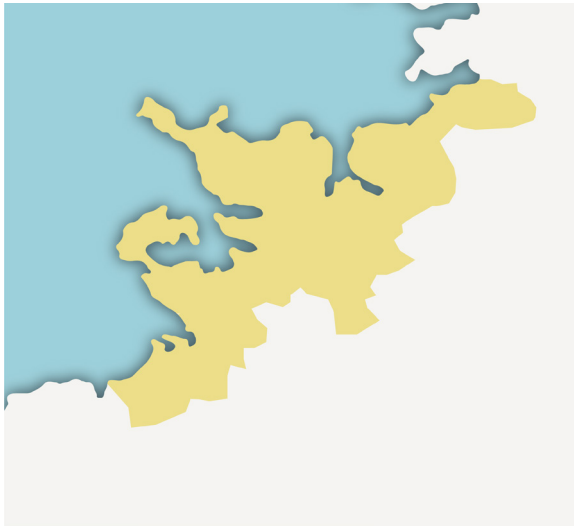
1. Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
2. Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.
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, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

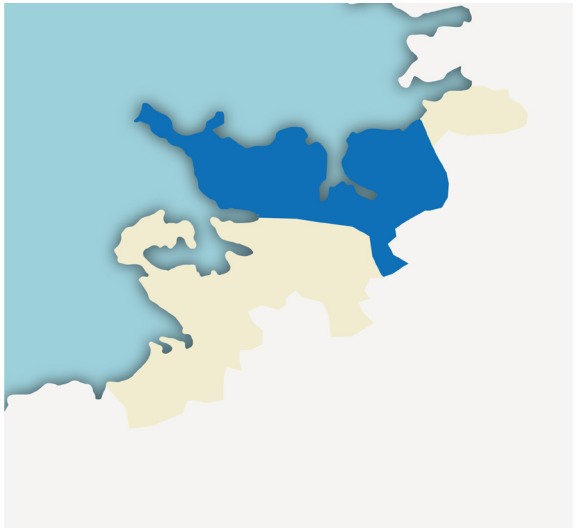
**Mynd 1.2**
Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróið hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á í kafla 2.



**Landskipulag**



**Svæðisskipulag**



**Aðalskipulag sveitarfélags**



**Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði**



**Hverfisskipulag**

## 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. En 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 Ártúnsholts 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 Ártúnsholti, 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.




EÐA BARA APARÓLÓ?
MÉR FINNST SÁRLEGA VANTAR TÍVOLÍGARÐ

KAFLI

# 2

# Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT


2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulagsins fyrir Ártúnsholt

# 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 7.1 Ártúnsholti er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

**Mynd 2.1**
Ártúnsholt séð úr suðvestri.



## 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 hagsmunaaðilum 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 Ártúnsholt

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Ártúnsholts 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 Ártúnsholti*, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Ártúnsholt. 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 á upplýsingum 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, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum 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 Ártúnsholti samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur, bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmálar 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 Ártúnsholt 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 skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.




**Mynd 2.5**
Hverfisskipulag Ártúnsholts.




**Mynd 2.6**
Forsíður leiðbeininga hverfisskipulagsins.

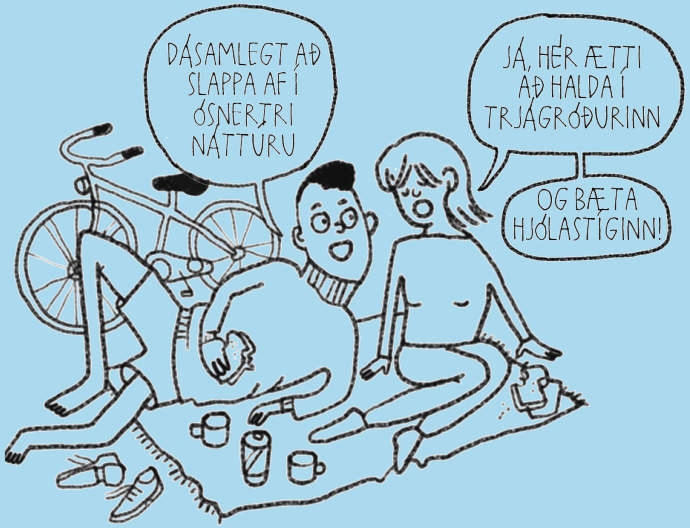
## Fylgigögn hverfisskipulagsins

### 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:

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúaþátttaka og samráð 14.09.2019.
- Byggðarkönnun. Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 183.
- Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.


DÁSAMLEGT AÐ SLAPPA AF Í ÓSNERTRI NÁTTÚRU
JÁ, HÉR ÆTTI AÐ HALDA Í TRJÁGRÓÐURINN
OG BÆTA HJÓLASTÍGINN!

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 borgarhlutinn 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 aðskilja 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 athafnasvæði kallað Hálsahverfi. 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).

Ártúnsholt stendur á hæðardragi og er greinilega afmarkað af Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Rafstöðvarvegi nyrst í Elliðaárdal. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun

| 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.

borgarhlutans og hverfisins. Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til þess svæðis.

### Landslag og staðhættir

Landslag hverfisins er ávalt og svæðið hallar til suðurs og vesturs að Elliðaánum og Ártúnsbrekku og til norðurs að Vesturlandsvegi.
Hverfið er 70,8 hektarar að stærð og er í 42–68 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

**Mynd 3.2**
Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Ártúnsholt er sérstaklega afmarkað 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

### 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 til Árbæjar- og Breiðholt, fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur.

Hverfið er alfarið byggt lágreistri byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Árbæjarsafn er í útjaðri hverfisins en í litlum tengslum við hverfið. Atvinnusvæði er í Hyljunum. Stærstur hluti byggðar er á hábungu hæðarinnar. Grunnskóli og tveir leikskólar eru miðsvæðis í hverfinu sem tengjast vel dalnum og einnig fjölda leiksvæða sem eru í hverfinu. Engin matvöruverslun er í hverfinu en norðan Vesturlandsvegar og í hverfiskjarnanum í Árbæ eru matvöruverslanir.

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

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 og gildir einungis fyrir 7.1 Ártúnsholt. 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 þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um 240 í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði frekari þéttingarmöguleikar og fjölgun íbúða í hverfisskipulaginu. Í því sambandi hafa nokkur þéttingarsvæði verið afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Ekki er gert ráð fyrir að breyta þurfi aðalskipulagi vegna hverfisskipulags í Ártúnsholti.

**Mynd 3.3**
Ártúnsholt séð úr suðri.



## Þróunarsvæði í Ártúnsholti

**Tvö þróunarsvæði eru í Ártúnsholti samkvæmt gildandi aðalskipulagi.**

- **Þ75 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur**
  Svæðið er um 4 hektarar að stærð og að mestu byggt íbúðarhúsum á einni til tveimur hæðum sem tengjast gömlu rafstöðinni í Elliðaárdal. Gert er ráð fyrir að bæta megi við íbúðarhúsnæði á svæðinu. Á hluta af svæðinu eru hávaxin tré sem setja nýtingu undir íbúðabyggð skorður.

- **Þ76 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur**
  Íbúðabyggð á tæplega 6 hektara svæði. Gert er ráð fyrir að hægt verði að bæta við allt að 50 sérbýlishúsum á svæðinu sem yrðu hluti af núverandi byggð, skóla og þjónustu í Ártúnsholti. Aðkoma að svæðinu verður frá Rafstöðvarvegi. Á svæðinu eru gamlar malarnámur sem byggðin þarf að laga sig að. Skilyrt er að nýbyggðin þróist alfarið með vistvæn sjónarmið að leiðarljósi, s.s. með sjálfbærum ofanvatnslausnum, byggingarefnum, flokkun sorps o.s.frv.

## Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í aðalskipulagi 2010–2030

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

- **Nethylur - Stangarhylur. Miðsvæði**
  Fyrst og fremst er gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð.

- **ÍB44 Ártúnsholt**
  Fastmótuð byggð frá áttunda og níunda áratug 20. aldar. Lágreist sérbýlishúsabyggð einkennir svæðið og hefur hverfið mjög heilsteypt yfirbragð.

- **OP27 Árbæjarsafn**
  Útivistarsvæði til sérstakra nota. Gert er ráð fyrir áframhaldandi þróun og uppbyggingu svæðisins sem safnasvæðis.

## Almenn markmið aðalskipulags 2010–2030 fyrir Ártúnsholt

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

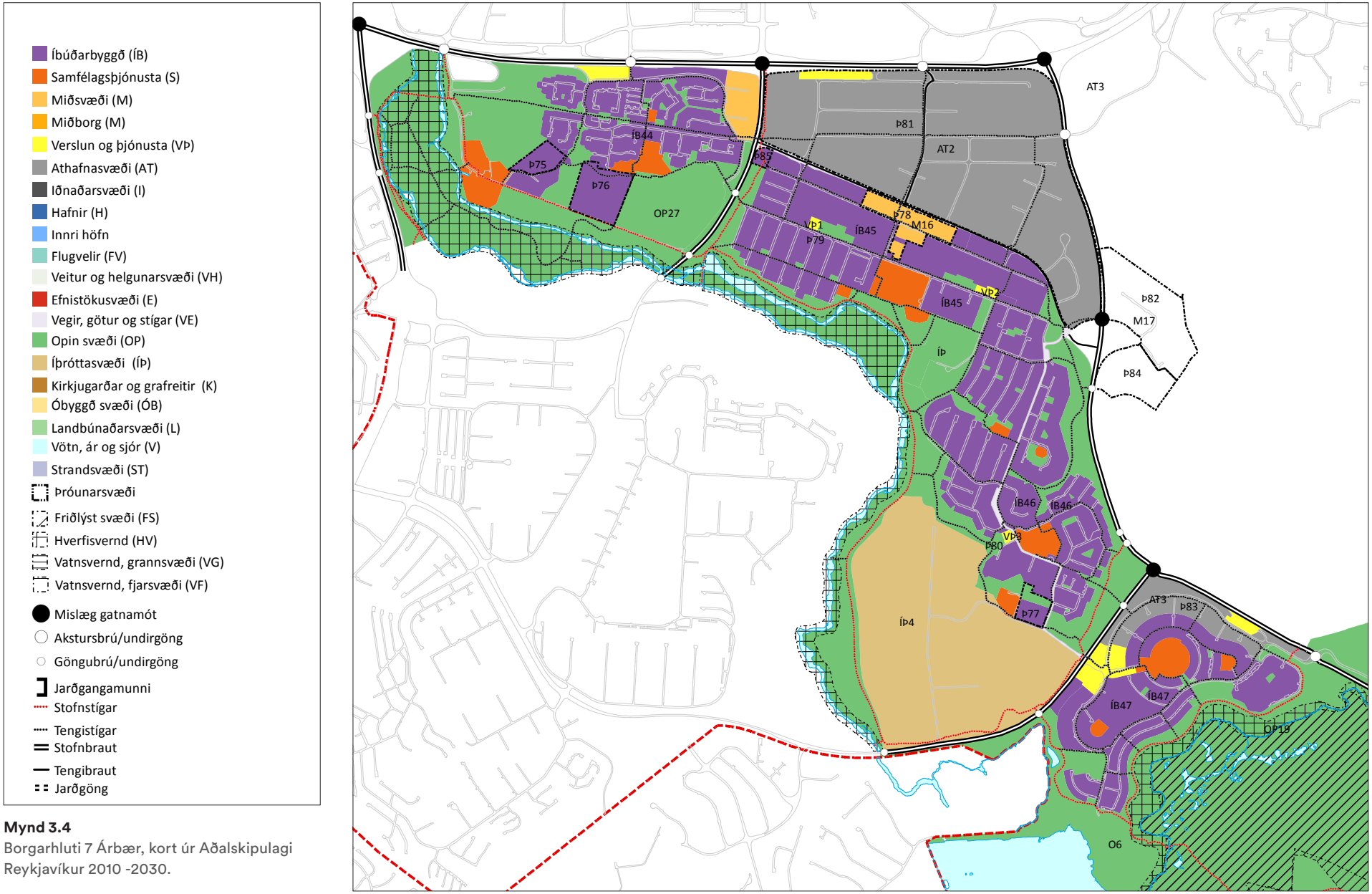
- **Borgarhlutakjarni**
  Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16). Nánar er fjallað um borgarkjarna i hverfisskipulagi fyrir 7.2 Árbæ.

- **Nærþjónusta**
  Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði í Nethyl/Stangarhyl.

- **Borgargötur**
  Í Ártúnsholti er Strengur skilgreindur sem borgargata og verður skipulag viðkomandi götu mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi og skilgreindar virkar götuhliðar þar sem það á við.

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

- **Hverfisvernd**
  Í vinnu við hverfisskipulag verður að skoða 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 vistvænt Ártúnsholt væri 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 forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í *Leiðbeiningum um vistvæna byggð* sem eru hluti af leiðbeiningum hverfisskipulags.

Hér á eftir er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrirsögninni, *Helstu tækifæri.*

### SAMFÉLAG

Í Ártúnsholti er mikið af sérbýlishúsum og það er eitt fámennasta hverfi borgarhlutans. Þar bjuggu 1.546 íbúar í 484 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í júlí 2017. Þannig bjuggu að meðaltali 3 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlis- og raðhúsa og mikið af 4 og 5 herbergja íbúðum eða um 2/3 hlutar húsakostsins. Aldurshóparnir 35–66 ára eru fjölmennir í hverfinu. Lítið er af minni íbúðum sem henta ungum fjölskyldum með börn en líka eldri íbúum sem vilja búa áfram í hverfinu en minnka við sig. Þessi íbúðasamsetning með mörgum stórum íbúðum og fáum minni íbúðum hefur torveldað endurnýjun og fyrir vikið hefur skólinn í hverfinu átt í vök að verjast vegna fækkunar skólabarna, en tæp 20% nemenda í skólanum búa utan hverfis. Ártúnsskóli er fyrir 1–7. bekk en eldri nemendur sækja skóla í Árbæ. Auk þessa eru tveir leikskólar í hverfinu.

Lítið framboð er á verslun og þjónustu í hverfinu. Þó eru nokkur þjónustufyrirtæki með starfsemi í Hyljum en þar er engin matvöruverslun. Næsta matvöruverslun er Krónan við Bíldshöfða sem er norðan við Vesturlandsveginn, í um 500 metra fjarlægð frá miðju hverfisins í loftlínu. Snúið er að komast fótgangandi eða hjólandi í þessa matvöruverslun.

Töluvert er af þjónustu og verslun í borgarhlutakjarnanum í Árbæ en þangað er um 1,3 km mælt í loftlínu frá miðju hverfisins.

Ártúnsholt er talið öruggt hverfi en þar hafa fá umferðarslys orðið á undanförnum árum. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn.

**Helstu tækifæri**
Fjölgun minni íbúða mun hafa jákvæð áhrif á samfélagið og skólann og auka rekstrargrundvöll þjónustu í hverfinu. Tækifæri liggja í uppbyggingu nærþjónustu í Hyljum sem gæti bætt úr brýnni þörf. Bættar göngu- og hjólaleiðir í nálæga verslunar- og þjónustukjarna geta haft jákvæð áhrif á hverfið.

## GÆÐI BYGGÐAR

Byggðin í hverfinu er að langmestu leyti lágreist, einnar til tveggja hæða sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Hverfið skiptist í afmarkaðar hverfiseiningar með sambærilegum húsagerðum en þessi sérkenni gefa hverfinu heilsteypt yfirbragð. Mikill trjágróður er í hverfinu. Byggðarmynstur og gróður stuðlar að skjólmyndun.

Íbúðaþéttleiki í hverfinu er lítill eða tæpar 7 íbúðir á hektara. Íbúðaþéttleiki á hektara í borgarhlutanum er tæpar 13 íbúðir á hektara. Þess ber að geta að lágmarksviðmið er 20 íbúðir á hektara samkvæmt viðmiðunarreglum í *Gátlista um vistvæna byggð*. Ástæðan fyrir þessu er byggðarmynstrið og hátt hlutfall stórra einbýlishúsa. Erfitt getur hins vegar orðið að auka þéttleika byggðarinnar jafnt yfir.

Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu.

**Helstu tækifæri**
Fjölga má íbúðum í hverfinu annars vegar með því að heimila að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir og hins vegar heimila að byggja minni íbúðir á þéttingarreitum eins og við Rafstöðvarveg og í Hyljum. Slík fjölgun íbúa myndi hafa jákvæð áhrif á hverfið og rekstur skóla, leikskóla og nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulagi er hugmyndin að gera hluta af Streng við Árkvörn að borgargötu sem gæti orðið vísir að hverfismiðju með hverfistorgi. Þessar aðgerðir ásamt uppbyggingu nærþjónustu í Hyljum munu hafa jákvæð áhrif á gæði byggðar í hverfinu.

## SAMGÖNGUR

Ártúnsholtið er vel tengt vegakerfi borgarinnar. Þrjár aðkomuleiðir eru inn í hverfið, um stofnbrautirnar Vesturlandsveg og Höfðabakka og um undirgöng frá Bíldshöfða. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabílinn. Hverfið er einnig vel tengt leiðum strætisvagna en ein akstursleið fer um hverfið, auk þess sem skiptistöðin Ártún er nálægt hverfinu þar sem fleiri strætisvagnaleiðir stoppa.

Nálægðin við stofnbrautirnar hefur þó neikvæðar hliðar. Þar ber að nefna að stofnbrautirnar aðskilja hverfið frá nálægri byggð eins og Árbæ en þar er þungamiðja verslunar og þjónustu í borgarhlutanum. Þetta bitnar einna mest á gangandi og hjólandi umferð. Einnig verður að benda á að mikill umferðarniður berst að hverfinu frá aðliggjandi stofnbrautum auk svifryks og mengunar. Hljóðvarnir draga nokkuð úr neikvæðum áhrifum frá umferðinni.

Í borgarhlutanum er að meðaltali um 1,6 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5. Því er ekki gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum í hverfinu þó svo að íbúðum fjölgi.

Stígatengingar innan hverfisins eru góðar en nokkuð skortir á tengingar á jaðri hverfisins. Huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar.

**Helstu tækifæri**
Hverfið er vel tengt vegakerfi borgarinnar en líður fyrir hávaða og mengun frá nálægum stofnbrautum, einkum við Vesturlandsveg og Höfðabakka. Vinna má gegn þessu með því að bæta hljóðvarnir við stofnbrautir. Auka má hlut almenningssamgangna með aukinni tíðni og bættri þjónustu. Einnig má bæta stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og þjónustukjarna.

## VISTKERFI OG MINJAR

Elliðaárdalur liggur sunnan með öllu hverfinu en milli byggðarinnar og dalsins er einnig opið grænt svæði sem hallar til suðurs. Um er að ræða svæði í kringum rafstöðina og byggðina sem tengist henni, sleðabrekkuna og svæði Árbæjarsafns. Þannig er allur suður- og vesturhluti hverfisins grænn með góðum tengingum við Elliðaárdalinn, nema Árbæjarsafn sem er afgirt. Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu, nema í norðurhluta hverfisins sem liggur að Vesturlandsvegi. Töluverður trjágróður er nú þegar í hverfinu og á opnum svæðum. Þess má geta að ein hæstu sitkagrenitré landsins eru á Rafstöðvarreitnum. Þessi gróðurríku svæði í hverfinu skapa ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfaþjónustu og það gefur þeim verndargildi þó ekki sé alltaf um upprunalegar náttúruminjar að ræða.

Slíkar náttúruminjar finnast þó á nokkrum stöðum í hverfinu, einkum grágrýtisholt með mólendisgróðri. Stærsta holtið er innan lóðar Árbæjarsafns og á opnum svæðum norðan við safnið meðfram Kistuhyl. Einnig er lítið holt á opnu svæði við sunnanverðan Straum austan við Bleikjukvísl. Þessi svæði hafa verndargildi.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar og eru þær innan hverfisins. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru auk þess yngri minjar, að mestu tengdar rafstöðinni og herminjum. Borgarsögusafn hefur gert úttekt á menningarminjum og fornleifum í hverfinu: *Byggðarkönnun. Borgarhluti 7 - Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.* Þessi byggðarkönnun er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Ártúnsholti í tengslum við vinnu við hverfisskipulagið þar sem núverandi veðurfar er þekkt. Mikilvægt er hins vegar að vinna að skjólmyndun gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) og gegnir trjágróður og byggð mikilvægu hlutverki í því sambandi.

Þar sem byggðin í Ártúnsholti er almennt fremur lágreist er skuggamyndun ekki talin vandamál.

**Helstu tækifæri**

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfisskipulagi þarf bæði 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 viðkvæmt lífríki Elliðaánna.

Tengja má Árbæjarsafn betur við hverfið sem og menningarminjar við Rafstöðvarveg, t.d. með minjaási milli safnsins og gömlu rafstöðvarinnar.

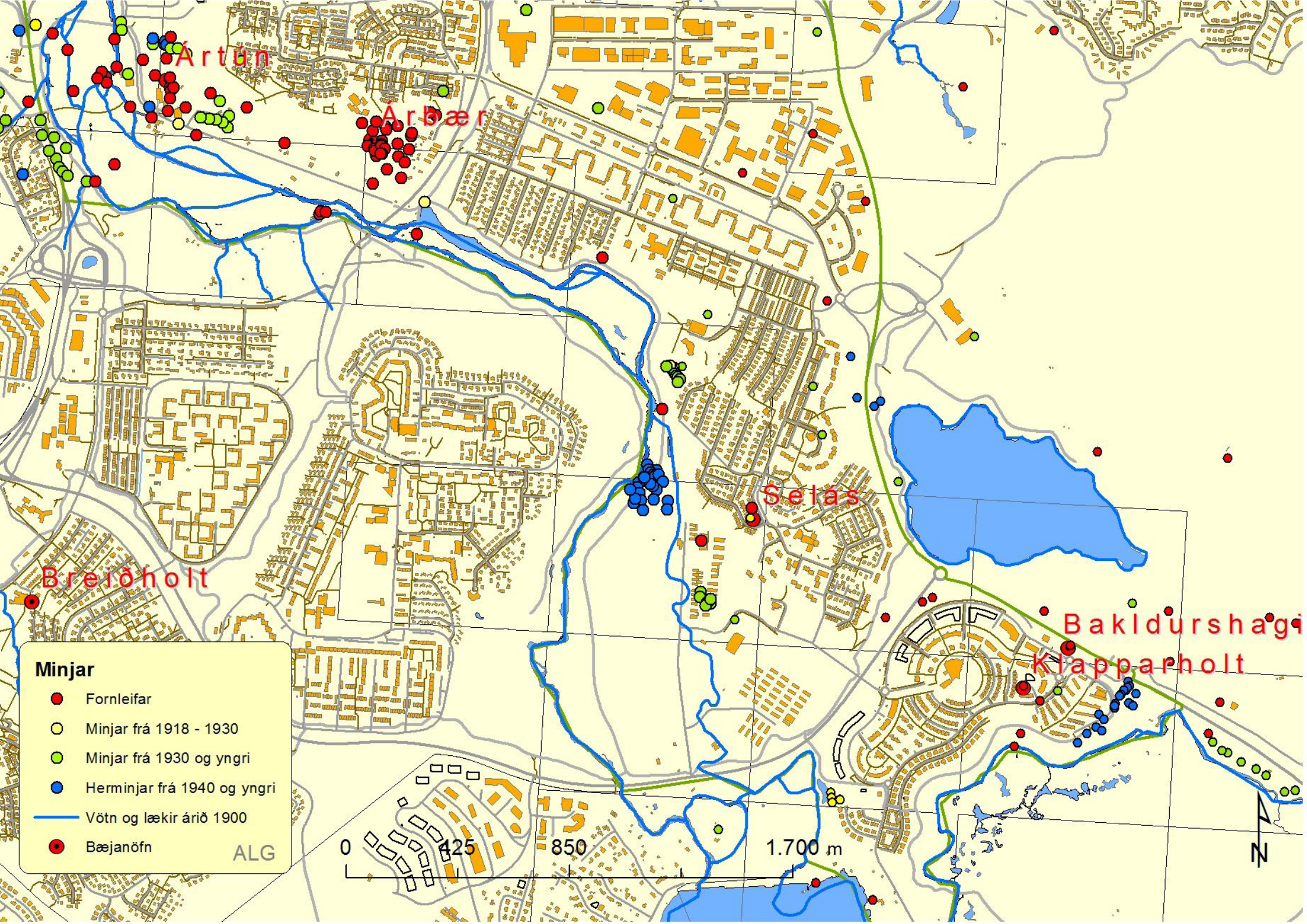
Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu en slíkt skapar meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

Í takt 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, þ.m.t. ræktuðum gróðri í suðurhluta hverfisins.

Þó að hverfið sé ekki gamalt eru innan þess áhugaverðar byggingar og hverfiseiningar, sbr. byggðarkönnun, en við skilmálagerð þarf taka afstöðu til þess hvort vernda eigi hús og/eða hverfiseiningar.

**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

## ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús OR en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu.

**Aukin nýtni**
Með aukinni nýtni er komið í veg fyrir að úrgangur myndist, enda er með því hægt að draga verulega úr auðlindanotkun á sama tíma og kostnaður við meðhöndlun úrgangs er lágmarkaður.

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

Hægt er að auka 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 undir úrgang.

Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnsluefnum þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi.

Auka á kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg og þéttingu byggðar í Hyljum.

## MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1980 til 1990 og eru flest íbúðarhús steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar. Einkennandi er einnig að flest hús í hverfinu eru ýmist með risþaki eða valmaþaki enda voru ákvæði um þakgerðir í upphaflegu deiliskipulagi.

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

**Helstu tækifæri**
Tækifæri liggja í að þróa mæliviðmið 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 engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðabyggðina. 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 Ártúnsholti eins og annars staðar í höfuðborginni.

**Helstu tækifæri**
Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu.




HÉR ÞARF
AUGLJÓSLEGA AÐ BÆTA
GÖTULÝSINGUNA!

KAFLI

# 4

# Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Ártúnsholt

# 4. Helstu niðurstöður samráðs

## 4.1 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 vinnunni með rýnihópunum voru notaðar til að lagfæra hugmyndir sem síðan voru kynntar á íbúafundum.

Á íbúafundum var beitt tveimur aðferðum til að fanga skoðanir íbúa, bæði á hugmyndum sem kynntar voru á veggspjöldum og til að fá fram hugmyndir íbúanna sjálfra 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 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 er 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 vegar 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 4.1**
Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





**Mynd 4.2**
Nemendur í Ártúnsskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



**Mynd 4.3**
Nemendur í Ártúnsskóla við módel sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

## 4.2 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.

## 4.3 Ártúnsholt

Í úrvinnslu samráðs í Ártúnsholti 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

**Þ75 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur**

Um er að ræða reit sem var afmarkaður í aðalskipulagi og farið fram á að kannað væri hvort þarna mætti pétta byggð í vinnu við hverfisskipulag. Helstu niðurstöður eru þær að lítill áhugi er fyrir því að byggja íbúðir á þessum reit. Þess í stað vildu þeir sem tjáðu sig um reitinn varðveita trjágróður og friða hús en þarna eru ein hæstu og elstu sitkagrenitré borgarinnar og hús sem tilheyrðu gömlu rafstöðinni frá fyrri hluta 20. aldar.

**Þ76 Ártúnsholt–Rafstöðvarvegur**

Þetta er reitur þar sem áður fyrr voru sandgryfjur en aðalskipulagið gerir ráð fyrir að þar megi koma fyrir um 50 sérbýlishúsum. Um byggingu á þessum reit hafa verið skiptar skoðanir um tíma. Þeir sem helst hafa verið á móti byggð á reitnum eru íbúar við Seiðakvísl en þeir telja að byggð þarna muni auka umferð í gegnum þeirra hverfishluta. Þegar niðurstöður úr rýnihópum og íbúafundum eru skoðaðar eru ívið fleiri af þeim sem tjáðu sig á móti því að byggð rísi þarna.

**Nethylur–Stangarhylur**

Þetta svæði er miðsvæði samkvæmt aðalskipulagi en hugmyndir sem kynntar voru á íbúafundum gerðu ráð fyrir að þróa byggðina og að leyfðar yrðu viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir bæði í rýnihópum og á íbúafundum og engar skráðar athugasemdir komu fram.

**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 mjög góðar viðtökur.

**Borgarhlutakjarni**

Í samráði voru kynntar hugmyndir um að efla borgarhlutakjarna við Hraunbæ 102 og Ásinn í Árbæjarhverfi og efla þennan kjarna sem miðju borgarhlutans. Þessar hugmyndir mæltust mjög vel fyrir á öllum stigum samráðsins.

**Nærþjónusta**

Fram kom í rýnihópum og samtölum við íbúa að nærþjónusta í hverfinu væri afar takmörkuð og bæta þyrfti úr því. Helst fannst íbúum vanta kaffihús, veitingastað og bar. Athygli vakti að fáar ábendingar komu fram um að það vantaði matvörubúð í hverfið.

### Borgargötur

Hugmyndir um að gera Streng 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. Fram komu hugmyndir um að samfara því að gerð yrði borgargata yrðu opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt, svo það helsta sé nefnt.

### Hjólreiðar

Hugmyndir um hjólreiðar fengu nokkra umfjöllum. 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. Þó komu fram hugmyndir um að vernda byggð á Rafstöðvarreitnum við Rafstöðvarveg.

## Gátlisti um vistvæna byggðar – lykilstoðir

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Ártúnsholti er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim höfuðflokkum sem tilteknir eru í *Gátlista um visthæfi byggðar*.

## SAMFÉLAG

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

Hugmyndir grunnskólanemenda í Ártúnsholti um úrbætur í hverfinu ná fyrst og fremst til þess hvernig bæta megi skólalóð Ártúnsskóla, leiksvæði og opin svæði sunnan við Seiðakvísl. Nemendur óskuðu eftir fleiri og betri leiktækjum og betri leiksvæðum. Nokkrar hugmyndir komu fram um að bæta leiksvæði á milli Álakvíslar og Sílakvíslar.

Íbúar kalla eftir auknu framboði menningar- og félagsstarfs í hverfinu, s.s. myndlistarskóla, tónlistarskóla, ungbarnaskóla og leikskóla. Einnig vilja íbúar fá meira af bekkjum og götugögnum á útivistarvæðum og við göngustíga og kalla eftir drykkjarfontum og leiðarvísum í hverfinu til að nefna nokkur atriði. Kallað er eftir aukinni aðstöðu fyrir menningarstarfsemi og félagsstarf. Fram komu hugmyndir um að nota skólahúsnæði í auknum mæli undir slíka starfsemi.

Skortur á almenningssalernum kemur fram í miðasjá. Nokkrir íbúar óska eftir hundagerði í útjöðrum hverfisins en aðrir kvarta undan óþrifnaði vegna hundaskíts.

Skortur á verslun og veitingahúsum er nefndur og hafa íbúar mestan áhuga á að slík starfsemi verði byggð upp í Hyljum og á Árbæjarsafni.

Allnokkrar hugmyndir komu fram um fjölgun íbúða í hverfinu, sbr. umfjöllun að framan.



## GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, byggðarmynstri og staðaranda, eflingu almenningsrýma.

Við skoðun á miðasjá kom í ljós að sjöttubekkingar í Ártúnsskóla láta þennan málaflokk sig litlu varða og engir miðar eru frá þeim, hvorki um umhverfi og náttúru né byggðina í hverfinu. Íbúar hins vegar hafa miklar skoðanir á því hvernig hægt sé að auka gæði byggðarinnar. Þegar mismunandi skoðanir íbúa á nýrri hverfiseiningu við Rafstöðvarveg eru síaðar frá vekur athygli að eftir standa áhyggjur íbúa vegna umferðarhávaða á því svæði og þá aðallega meðfram Vesturlandsvegi. Þar vilja íbúar láta koma upp hljóðvörnum sem skýla byggðinni.



## SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði.

Samgöngur fá mesta athygli íbúa en um 1/3 skráðra miða tengist akandi umferð þar sem íbúar gera athugasemdir við of mikla umferð, of mikinn hraða og að það vanti bílastæði. Margir íbúar tjá sig um gangandi og hjólandi umferð þar sem skortur á góðri lýsingu og óskir um úrbætur á göngu- og hjólastígum eru áberandi. Nokkrar hugmyndir komu fram um úrbætur á aðstöðu fyrir almenningssamgöngur og þá aðallega við Streng. Hugmyndir um að betrumbæta umhverfi Strengs og gera hann að borgargötu mælast almennt vel fyrir.



## VISTKERFI OG MINJAR

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

Sjöttubekkingar í hverfisskólanum hafa takmarkaðan áhuga á þessum málaflokki.

Þeir íbúar sem leggja fram hugmyndir undir þessum málaflokki beina sjónum að því að bæta þurfi trjágróður og jafnvel friðlýsa fyrirhugað byggingarsvæði við Rafstöðvarveg. Líkur má leiða að því að þetta séu sömu aðilar og eru á móti því að byggt verði á þeim reit. Aðrar hugmyndir snúa að því að auka trjágróður, snyrta inni í hverfinu og heimila matjurtaræktun á svæði suðvestan við Árbæjarsafn þar sem áður voru skólagarðar.



## ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda og betri landnýtingu.

Í þessum málaflokki komu fram flestar hugmyndir um skort á ruslatunnum í hverfinu og óskir um betri grenndarstöðvar. Einnig komu fram hugmyndir um að koma fyrir rafhleðslustöðvum við Streng.



## MANNVIRKI

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

Fáir íbúar tjáðu sig um slíkar aðgerðir en þeir sem það gerðu óskuðu eftir því að fá að byggja kvisti, viðbyggingar og sólskála og fá leyfi til að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir eins og fjallað hefur verið um að framan.

## NÁTTÚRUVÁ

Þessum málaflokki tilheyra atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu um að íbúar hefðu áhyggjur af náttúruvá í Ártúnsholti.

**Mynd 4.4**
Ártúnsholt séð úr norðri.




Æ, HÉR ER U ENGIN
ALMENNINGSSALERNI
OG ÉG VAR ALVEG
Í SPRENG!

KAFLI

# 5

# Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

# 5. Stefna og helstu áherslur í Ártúnsholti

## 5.1 Forsendur

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

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 Ártúnsholts 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 5.1**
Vistvænna Ártúnsholt í framtíðinni.



## 5.2 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.

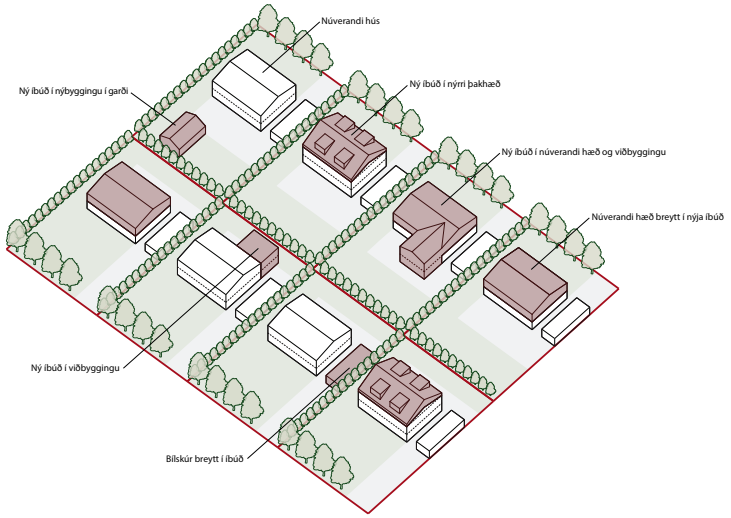
### Fjölgun íbúða

Með því að fjölga litlum og meðalstórum íbúðum gefst tækifæri til að jafna aldursdreifingu í hverfinu og vega upp á móti háu hlutfalli stórra sérbýlishúsa, sem skv. greiningu gátlista um visthæfi byggðar er yfir meðallagi í hverfinu samanborið við önnur hverfi í Reykjavík. 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. Fjölbreytt framboð íbúða stuðlar þannig að auknu jafnvægi í hverfinu og hefur jákvæð áhrif á nýtingu innviða eins og leikskóla og skóla og uppbyggingu nærþjónustu.

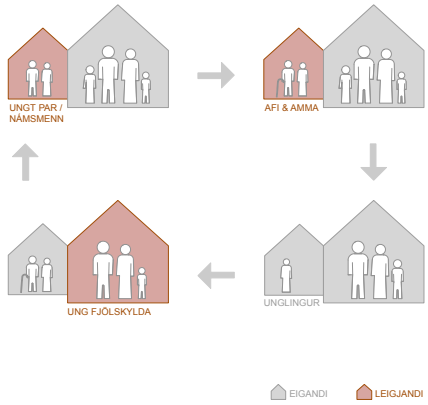
### Stefna

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu en þeim gæti fjölgan um allt að 330 með eftirfarandi aðgerðum:

- Fjölgun aukaíbúða innan núverandi íbúðabyggðar
  Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu.
- Þétting byggðar í Nethyl – Stangarhyl
  Veitt er heimild fyrir viðbyggingar og/eða ofanábyggingar fyrir atvinnustarfsemi og íbúðir innan skilmálaeiningarinnar. Heimilað verður að innrétta allt að 49 íbúðir á efri hæðum húsa innan svæðisins. Uppbygging er háð samþykki og samvinnu




**Mynd 5.2**
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði.




**Mynd 5.3**
Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérbýlishúsum til útleigu.

# Samfélag

## Ártúnsholt

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 330 með eftirfarandi aðgerðum:

a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
b) Þétta byggð við Nethyl – Stangarhyl.
c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
d) Heimila nýbyggingar við Bleikjukvísl 3 – 9.

Nærþjónusta fyrir hverfið er í bensínstöð við Straum og við Nethyl – Stangarhyl. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.

Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.

Nærþjónusta í hverfinu

Starfsemi innan íbúðarbyggðar

Tímabundin starfsemi á borgarlandi

Fjölgun íbúða

Nýr þéttingarreitur

meðlóðarhafa innan hverrar lóðar. Sjá skýringarmyndir.
- Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
- Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að komið verði þar fyrir lyftu og lóðarhönnun sé tekin til endurskoðunar. Gerð er nánanri grein fyrir þeirri heimild í skilmálaeiningum 7.1.5.
- Ný parhús við Bleikjukvísl 3–9
  Heimilað verður að reisa nýbyggingar við Bleikjukvísl, hámark 8 íbúðir í tveimur litlum fjölbýlishúsum. Sjá skýringarmyndir.

## Nærþjónusta í hverfinu

Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu svo íbúar geti sótt helstu nauðynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

## Stefna

Stefnt er að því að styrkja nærþjónustu með eftirfarandi aðgerðum:

- Nærþjónusta í hverfinu skilgreind við bensínstöð við Straum og á þéttingarreitum við Nethyl og Stangarhyl. Starfsemi fest í sessi með afmörkun á skipulagsuppdrætti 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 við Nethyl/Stangarhyl en lögð áhersla á verslun og þjónustu við jarðhæðir.
- Tengja þjónustukjarna við göngu- og hjólastíga í hverfinu, borgargötu og hverfistorg.
- Á borgarlandi verði heimilað að gefa út leyfi fyrir tímabundna starfsemi með tímabundið leyfi, líkt og matarvagna eða söluhús.

## Starfsemi innan íbúðabyggðar

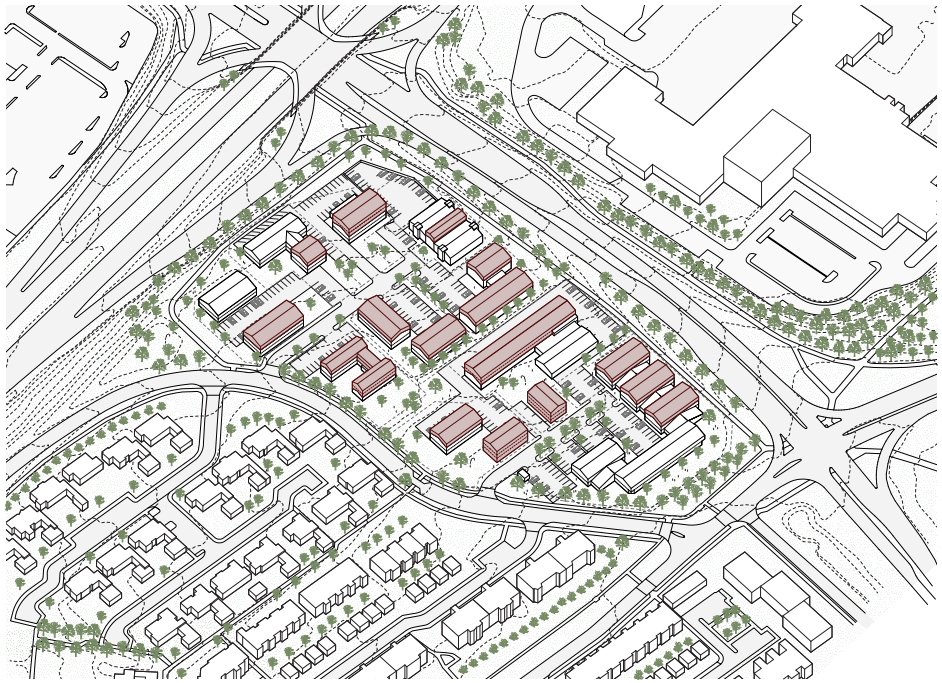
Starfsemi einyrkja á heimilum eykur mannlíf í hverfum og fjölgar atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna takmarkanna, er stutt við atvinnusköpun og mannlíf í hverfum.

## 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 5.4**
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu Hylja til framtíða sem blönduð byggð, með áherslu á íbúðir á efri hæðum og verslun og þjónustu á neðri hæðum, ásamt bættri lóðarhönnun og fegrunar umhverfis.



**Mynd 5.5**
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu þéttingarreitar við Birtingakvísl fyrir 8 íbúðir.

## 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 ýmar 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 Ártúnsholts 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.
- Setja hverfisvernd á þyrpingu verkamannabústaða við Álakvísl.

### 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 Streng sem verður 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 borgargötu.
- Heimila matjurtargarða á borgarlandi.

### Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

#### Stefna

Stefnt er að bættum hljóðvörnum með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila hljóðvarnir meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.
- Setja inn skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.



**Mynd 5.6**
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma.

# Gæði byggðar

## Ártúnsholt

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum sérskilmálum fyrir hverfið og með samþykki sérstakra leiðbeininga um vistvæna málaflokka sem fylgja hverfisskipulagi.

Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun sérstaks byggðamynsturs, meðal annars með því að setja hverfisvernd á samstæða húsaþyrpingu við Álakvísl, áður verkamannabústaðir.

Almenningsrými eru efld með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Streng ásamt markmiðum um að fegra og endurhanna götur fyrir alla ferðamáta. Gefin er heimild fyrir hljóðvörnum meðfram Vesturlandsvegi og Höfðabakka.

### Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði

### Hverfistorg

### Hljóðvarnir



## SAMGÖNGUR

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

### Strengur skilgreind sem borgargata

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun götunnar Strengs sem borgargötu 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 götuna Streng og umhverfi hennar 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 strætóstöð hverfisins, grenndarstöð, rafhleðslustöð og deilibíla.

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



**Mynd 5.7**
Skýringamynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.

# Samgöngur

## Ártúnsholt

Stefnan er að gera Streng að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.

Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og nýjar gönguleiðir skilgreindar um Árbæjarsafn og meðfram Vesturlandsvegi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.

Stefnt er að göngubrú yfir Ártúnshöfða og endurbótum á undirgöngum við Vesturlandsveg.



- Gönguleiðir
- Nýjar gönguleiðir
- Nýir hjólastígar
- Tengingar við hverfið
- Borgargötur
- Lykil stöðvar Almenningssamgangna

## Vistvænir samgöngumátar

### Stefna

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

- Festa í sessi lykil gönguleiðir á skipulagsuppdrátt hverfisins.
- Veitt er heimild fyrir nýjan göngustíg um Árbæjarsafn þar sem gamli Suðurlandsvegurinn lá áður. Í samráði við stjórnendur Árbæjarsafn verður stígurinn opinn um safnasvæðið. Stígurinn gegnir lykilhlutverki við að tengja Ártúnsholt við Árbæ gegnum endurbætt undirgöng undir Höfðabakka.
- Veitt er heimild fyrir göngubrú yfir Vesturlandsveg sem tengir íbúa í Ártúnsholti við verslun og þjónustu á Bíldshöfða.
- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrátt hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna við Streng.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla við Streng.

## Bílastæði

### Stefna

- Bílastæðaviðmið verða skilgreind í skilmálum sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.
- Stór bílastæði við Straum/Vesturlandsveg verða aflögð.




**Mynd 5.8**
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:

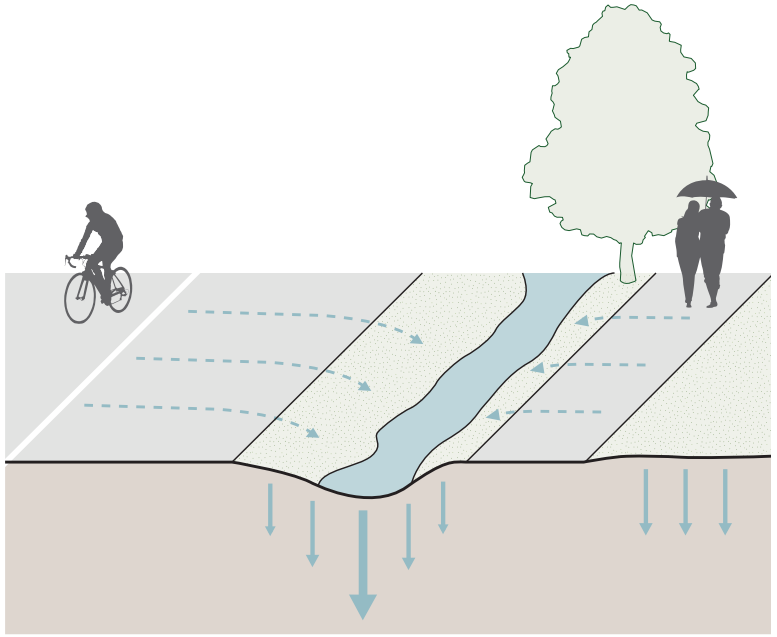
- Í öllum skilmálaeiningum koma fram skilmálar sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um frágang lóða.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Í byggð sem liggur næst Elliðaárdal koma fram 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 5.9**
Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.

# Vistkerfi og minjar

## Ártúnsholt

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir órökstuddu raski.

Sérstakar náttúruminjar í Árbæjarsafni eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.

**Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir**

**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 grenndarstöð miðlægt í hverfinu og festa hana 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 5.10**
Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur.



**Mynd 5.11**
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

# Orka og Auðlindir

## Ártúnsholt

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun.

Gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt.

**Grenndarstöðvar**

**Hleðslustæði**

**Deilibílar**



## MANNVIRKI

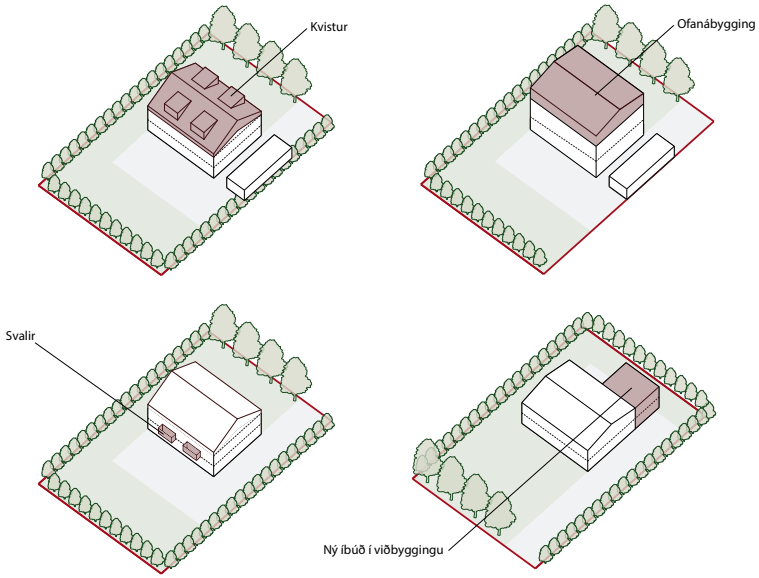
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

### 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:
- Viðbætur, viðbyggingar og ofanábyggingar.
- Svalir og kvisti.
- 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 5.12**
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.

# Mannvirki

## Ártúnsholt

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn, sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur.

Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni.

Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.

**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.



# Náttúruvá

## Ártúnsholt

Stefnt er að því að styrkja mótvægisaðgerðir gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Ofanvat verður meðhöndlað með náttúrulegum aðferðum eftir því sem á við og rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

### Tré og gróður

Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá




ÉG STELST STUNDUM TIL
AÐ HJÓLA Á REIÐSTÍGNUM...
VONANDI VERÐUR GERÐUR
FJALLAHJÓLASTÍGUR FLJÓTLEGA.

KAFLI

# 6

# Umhverfismat Ártúnsholts

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisáhrif

# 6. Umhverfismat Ártúnsholts

## 6.1 Almennt

Ártúnsholt er eitt fjögurra hverfa í borgarhluta 7, Árbæ. Um er að ræða vestasta hluta borgarhlutans sem afmarkast af Höfðabakka til austurs, Vesturlandsvegi til norðurs og gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals til suðurs og vesturs. Landi hallar til suðurs og vesturs að Elliðaárdal og Ártúnsbrekku.

Uppbygging í Ártúnsholti hófst upp úr 1980. Um er að ræða lágreista byggð, eins til tveggja hæða sérbýlishús og allt að þriggja hæða fjölbýlishús. Við Rafstöðvarveg er byggð frá fyrri tíð sem reis í tengslum við orkuframleiðslu í Elliðaánum. Allt hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í hverfinu eru skilgreindar þrettán skilmálaeiningar, 7.1.1–7.1.14. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t. d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálatöflum. Með markvissum ákvæðum í skilmálatöflum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingaleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.

**Mynd 6.1**
Ártúnsholt afmarkað á loftmynd.



## 6.2 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 við umhverfismat 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 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 Ártúnsholts mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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

## 6.3 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 íbúða, einkum lítilla og meðalstórra**
Markmiðið er að fjölga íbúum, m.a. til þess að skapa grundvöll fyrir nærþjónustu innan hverfisins. Þéttleiki byggðar og íbúafjöldi er undir lágmarki skv. mati á visthæfi byggðar. Markmiðið er einnig að jafna aldursdreifingu þar sem hlutfall stórra íbúða í fjölbýli og sérbýlishúsum er mjög hátt og aldurshóparnir 35–66 ára fjölmennir, þ. e. 47% miðað við 38% í borgarhlutanum í heild.

**Blönduð landnotkun, þ.á m. nærþjónusta á miðsvæði, Nethylur–Stangarhylur**
Markmiðið er að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að nærþjónustu í ásættanlegri fjarlægð frá heimili.

**Bættar tengingar við Árbæjarhverfið og borgarhlutakjarnann í Árbæ og önnur aðlæg hverfi**
Markmiðið er að bæta félagslegt öryggi með því m.a. að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu í aðlægum hverfum.

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

**Þétting byggðar á miðsvæði, Nethylur–Stangarhylur**
Í skilmálaeiningu 7.1.9, Nethylur–Stangarhylur, á miðsvæði við gatnamót Vesturlandsvegar og Höfðabakka, gerir áætlunin ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðarmynstri. Ráðgert er að þétta byggðina, hækka byggingar og stækka. Stefnt er að blandaðri byggð með þjónustuhúsnæði af ýmsu tagi ásamt skrifstofum og íbúðum á efri hæðum. Fjölgun íbúða verður á löngum tíma og með hægfara þróun. Svæðið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi

höfuðborgarsvæðisins og skipulagið gerir ráð fyrir að göngu- og hjólaleiðir verði bættar.

1 **Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum**
Heimilað verður að hafa tvær íbúðir í stórum sérbýlishúsum í stað einnar. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið nr. 4 í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í einhverjum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi.

2 **Birtingakvísl 3–9 (óbyggt svæði)**
Skilgreind er byggingarlóð á óbyggðu svæði við Birtingakvísl. Heimilað verður að byggja tvö tveggja hæða parhús með samtals 8 íbúðum á lóðinni.

3 **Skilgreind eru ný eða endurbætt göng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn**
Undirgöngin tengja Ártúnsholt og Árbæ. Núverandi göng og aðkoma að þeim er óaðlaðandi og þröng með tilliti til þess að þetta er meginleið gangandi og hjólandi á milli hverfanna. Undirgöngin tengjast einnig biðstöðvum almenningsvagna á Höfðabakka.

4 **Skilgreind eru göng undir Höfðabakka nálægt gatnamótum Vesturlandsvegar og Höfðabakka, en svæðið austan Höfðabakka er reyndar utan afmörkunar hverfisskipulags**
Núverandi stígakerfi býður ekki upp á tengingu á milli Ártúnsholts og atvinnusvæðisins sem kennt er við Hálsa nema uppi á hæðinni við Bæjarháls. Undirgöng á þessum stað falla vel að landinu og þétta stíganetið sem er mjög gisið á þessum slóðum.

5 **Skilgreind er göngubrú úr hverfinu yfir Vesturlandsveg**
Brú yfir Vesturlandsveg auðveldar íbúum Ártúnsholts aðgengi að núverandi og fyrirhugaðri byggð norðan vegarins, þ.á m. verslun og þjónustu, en bætir einnig tengingar biðstöðva strætó sem eru við Vesturlandsveg.

## GÆÐI BYGGÐAR

**Þróun byggðar, byggðarmynstur, almenningsrými, hávaðavarnir og skjólmyndun**

- Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga. Byggðarmynstrið verði styrkt, almenningsrýmið eflt og tillit tekið til staðarandans í hverfinu. 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.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

**1 Efling almenningsrýma**
Almenningsrými eru opin svæði, þ.á m. hverfisgarður í syðri hluta hverfisins og torg og dvalarsvæði við Streng sem gerður er að borgargötu. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Umhverfi götunnar verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum.

**2 Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum**
Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofnbrautum, Vesturlandsvegi og Höfðabakka. Í hverfisskipulaginu eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautunum. Um er að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið.

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

**4 Stærri sorpskýli við íbúðarhús**
Heimiluð eru stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði til þess að auðvelda flokkun heimilisúrgangs.

## SAMGÖNGUR

**Bættar almenningssamgöngur**
Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

**Hjóla- og göngustígar, tengingar við aðlæg hverfi**
Markmiðið er að gera göngur og hjólreiðar öruggari og meira aðlaðandi.

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

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 **Aukin þjónustugæði almenningssamgangna**
Gert er ráð fyrir aukinni tíðni almenningssamgangna og lengri þjónustutíma.
2 **Göngu- og hjólastígar**
Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Gert er ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þétta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Það verði meðal annars gert með nýjum göngustíg um Árbæjarsafn, að hluta til þar sem gamli Suðurlandsvegurinn lá áður og er enn sýnilegur.
3 **Bættar stígatengingar við aðliggjandi hverfi**
Gert er ráð fyrir lagfæringum á núverandi undirgöngum milli Árbæjar og Ártúnsholts en einnig nýjum undirgöngum að atvinnusvæðinu sem kennt er við Hálsa ásamt nýrri göngubrú yfir Vesturlandsveg. Brúnni er ætlað að tengja hverfið við verslunarkjarna við Bíldshöfða og nýju byggðina á höfðanum.
4 **Bílastæði**
Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæði á íbúð. Bílastæði fyrir stóra bíla við Straum verða aflögð, sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötu á Streng.

## VISTKERFI OG MINJAR

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

**Tenging við menningar- og fornminjar**
Markmiðið er að bæta aðgengi íbúa hverfisins að menningar- og fornminjum í hverfinu.

## Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

**1 Vistkerfið**
Til þess að viðhalda og auka við 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 annari landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

**5 Árbæjarsafn og gamla rafstöðin**
Tengsl Árbæjarsafns við hverfið verði bætt, m.a. með því að opna safnið á fleiri stöðum og leggja nýja stíga á safnsvæðinu. Gamli Suðurlandsvegurinn verði gerður sýnilegur að hluta á safnasvæðinu. Einnig er áhugavert að tengja Árbæjarsafn gömlu rafstöðinni og byggðinni við Rafstöðvarveg með svonefndum minjaási, en rafstöðin er reyndar utan skipulagssvæðisins.

**6 Vernd ásýndar**
Stefnt er að því að byggðin við Rafstöðvarveg njóti byggðarverndar en hún er aðeins að hluta til innan skipulagssvæðis.

## 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:

**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.**

**1 Aukin flokkun á úrgangi**
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 aðgengi að skilum á endurvinnsluefnum er gert ráð fyrir að grenndarstöð sem í dag er við Straum verði færð að Streng. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

**2 Aukin kolefnisbinding**
Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu.

**3 Betri landnýting**
Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á lóð Birtingakvíslar 3–9, í Hyljunum og á þróunarsvæði við Rafstöðvarveg.

**Mynd 6.2**
Ártúnsholt séð úr suðri.



## 6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.3 tekur saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti:

Uppbygging við Rafstöðvarveg og í Hyljum með breyttri landnotkun. Ásamt því að heimila að stórum sérbýlishúsum sé skipt upp í tvær íbúðir, stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið fyrir skólastarf. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki er víst að það náist.

Gert er ráð fyrir töluvert betri nýtingu og þéttari byggð í Hyljunum en nú er. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó að gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna gegn aukinni umferð 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.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum hefur jákvæð áhrif á samfélag 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.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Strengs og næsta nágrennis sem borgargötu gerir 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 að 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 að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin á ásýnd hverfisins verða. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

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.

Ný eða endurbætt undirgöng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn bæta tengsl hverfisins og stuðla að því að íbúar hverfanna gangi frekar eða hjóli á milli þeirra, t.d. til að sækja þjónustu í borgarhlutakjarnann í Árbæ. Einnig sækja eldri börn Ártúnsskóla í Árbæ. Ekki er einungis horft til undirganganna sjálfra heldur einnig næsta umhverfis. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Nýrri göngubrú yfir Vesturlandsveg er ætlað að auðvelda íbúum Ártúnsholts aðgengi að núverandi og fyrirhugaðri byggð norðan vegarins, þar á meðal verslun og þjónustu. Eins mun hún bæta aðgengi þeirra sem munu búa norðan Vesturlandsvegar í framtíðinni að Elliðaárdalnum og Árbæjarsafni. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, samgöngur og gæði byggðar.

Ný undirgöng undir Höfðabakka nálægt gatnamótum Vesturlandsvegar og Höfðabakka auðvelda tengsl hverfisins við atvinnusvæðið austan Höfðabakka. Þau bæta umferðaröryggi og þétta net göngu- og hjólastíga sem er gisið á þessum slóðum. Eina tengingin í dag fyrir gangandi eða hjólandi inn á atvinnusvæði, ef komið er úr vestri, er um gatnamót Bæjarháls og Höfðabakka. Áhrifin eru

**Mynd 6.3**
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 stórum sérbýlishúsum og á óbyggðar lóðir | + | 0 | +/0 | | | | |
| Uppbygging og breytt landnotkun Hyljum | + | 0 | +/0 | | | 0 | |
| Stærri byggingarreitir skilgreindir | + | | 0 | | | 0 | |
| Borgargata, bættur umhverfisfrágangur | + | + | + | + | | | |
| Hljóðvarnir, leiðbeinandi staðsetning | + | | +/0 | | | | |
| Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna | + | + | + | | | | |
| Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda | + | + | | | | | |
| Lagfærð undirgöng undir Höfðabakka við Árbæjarsafn | + | + | + | | | | |
| Ný göngubrú yfir Vesturlandsveg | + | + | +/0 | | | | |
| Ný undirgöng undir Höfðabakka við Vesturlandsveg | + | + | +/0 | | | | |
| Bættar stígtengingar | + | + | + | | | | |
| Bætt aðgengi Árbæjarsafni og tengsl við gömlu rafstöð | + | | + | +/- | | | |
| Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð | | 0/+ | +/- | | + | | |
| Byggðin við Rafstöðvarveg njóti byggðarverndar | | | + | + | | | |
| Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð | 0 | 0 | + | | | | |
| Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns | | | + | + | | | |
| Búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt | + | | + | + | | | |
| Verndun sérstæðra jarðminja og vistgerða | | | + | + | | | |
| Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d.hleðslustöðvar fyrir bíla | + | + | + | | + | | |
| Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri | | | | + | + | | |
| Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð | | 0 | 0 | | + | | |

því metin jákvæð á samfélag og samgöngur en áhrifin á gæði byggðar óljós og háð útfærslu.

Bæði ný göngubrú yfir á höfðann og undirgöng að Hálsahverfi eru dæmi um nýjar stígatengingar en til viðbótar er einnig gert ráð fyrir stígatengingu meðfram og/eða gegnum Árbæjarsafn þar sem ekki er hægt komast í dag. Aðgerðir sem þessar þétta stíganetið svo vegalengdir fyrir gangandi og hjólandi verða styttri. Áhrif bættra stígatenginga eru því metin jákvæð bæði á samfélag, gæði byggðar og samgöngur.

Árbæjarsafn er innan hverfisins en afgirt. Bættar göngutengingar við safnið bæði frá Elliðaárdal og byggðinni í Ártúnsholti bætir aðgengi að minjunum. Gæta þarf samt að því að aukið aðgengi raski þeim ekki. Áhrifin eru metin jákvæð á gæði byggðar og samfélag en óljósari á minjar.

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.

Áhrifin af því að núverandi byggð við Rafstöðvarveg njóti byggðarverndar eru metin jákvæð á minjar.

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

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

**Mynd 6.4**
Ártúnsholt séð úr suðri.




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. [1]

## 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: Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu. Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota. Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. 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.

## 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: Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi. Yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi. 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 .

## 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.


EITURSLÖNGUSAFN, VÆRI ÞAÐ EKKI EITTHVAÐ?

KAFLI

# 8

# Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

EFNISYFIRLIT


8.1 Deiliskipulag fyrir Ártúnsholt frá 1982 ásamt skilmálum

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

8.3 Eldri byggingarreitir í Ártúnsholti

# 8. Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

## 8.1 Deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegt deiliskipulag fyrir Ártúnsholt er frá 1982 og frá því að það var samþykkt hafa verið gerðar nokkrar 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.

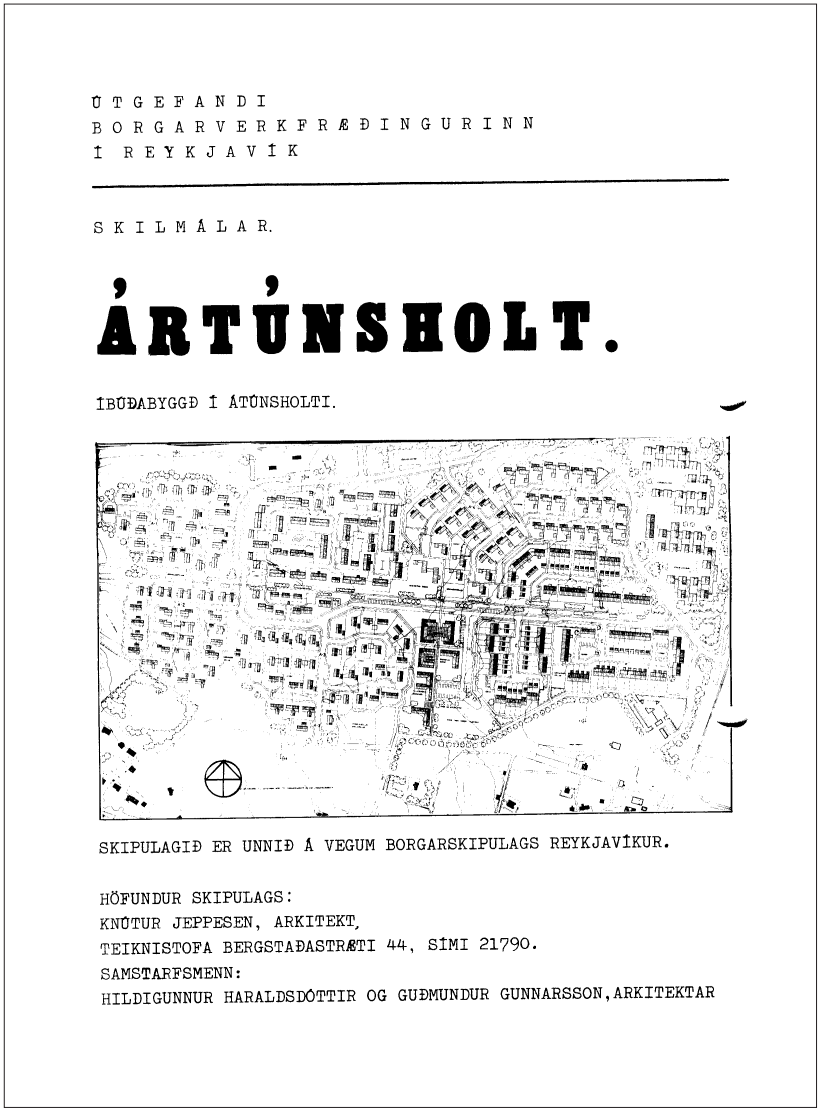
Í deiliskipulagsáætlunum sem felldar eru úr gildi er að finna heimildir til lóðareigenda um t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum. Þær byggingarheimildir sem koma fram í fyrrgreindum deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, flytjast óbreyttar 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 áætlanir sem falla úr gildi á Skipulagssjá Reykjavíkurborgar: *http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/*

| Ártúnsholt | | 3.12.1982 |
|---|---|---|
| | Árbæjarsafn, bílastæði | 16.5.2008 |
| | Árkvörn 2 | 13.8.1991 |
| | Árkvörn 2 | 17.11.1992 |
| | Árkvörn 6 | 8.11.2006 |
| | Birtingakvísl 11-13 | 3.5.1988 |
| | Birtingakvísl 62-68 | 2.7.1996 |
| | Birtingakvísl bílastæði | 2.7.1991 |
| | Bleikjukvísl 10 | 6.6.1989 |
| | Bleikjukvísl 10 | 24.8.2004 |
| | Bleikjukvísl 17 | 21.3.1989 |
| | Bröndukvísl bílstæði | 17.9.2008 |
| | Bröndukvísl 18 | 4.6.2010 |
| | Fiskakvísl 2-8 | 26.5.1987 |
| | Fiskakvísl 18-24 | 21.6.1988 |
| | Nethylur 1 | 9.11.2005 |
| | Nethylur 2 | 12.3.2008 |
| | Nethylur 3 | 24.11.2004 |
| | Reyðarkvísl 2 | 23.7.1991 |
| | Seiðakvísl 34 | 28.11.2007 |
| | Seiðakvísl 43 | 10.7.2009 |
| | Silungakvísl 5-7 | 4.6.1996 |
| | Silungakvísl 15 | 28.5.1991 |
| | Silungakvísl 17-31 | 4.7.1989 |
| | Stangarhylur 1, vararafstöð | 3.11.1998 |
| | Stangarhylur 1 | 14.11.1995 |
| | Stangarhylur 1 | 12.5.1992 |
| | Stangarhylur 1a | 20.4.1993 |
| | Stangarhylur 2 | 13.8.1996 |
| | Stangarhylur 3 og 3a | 24.5.1994 |
| | Stangarhylur 7 | 11.2.1997 |
| | Straumur 9 | 9.5.2007 |
| | Urriðakvísl 17 | 11.8.2005 |
| | Urriðakvísl 18 | 14.7.1987 |
| | Urriðakvísl 26 | 15.6.1999 |

**Mynd 8.1**
Listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi Ártúnsholts frá 1982.



ÚTGEFANDI
BORGARVERKFRÆÐINGURINN
Í REYKJAVÍK

SKILMÁLAR.

# ÁRTÚNSHOLT.

ÍBÚÐABYGGÐ Í ÁTÚNSHOLTI.

SKIPULAGIÐ ER UNNIÐ Á VEGUM BORGARSKIPULAGS REYKJAVÍKUR.

HÖFUNDUR SKIPULAGS:
KNÚTUR JEPPESEN, ARKITEKT,
TEIKNISTOFA BERGSTAÐASTRÆTI 44, SÍMI 21790.
SAMSTARFSMENN:
HILDIGUNNUR HARALDSDÓTTIR OG GUÐMUNDUR GUNNARSSON, ARKITEKTAR

**Mynd 8.2**
Skjámynd af skilmálahefti fyrir Ártúnsholt samþykkt 3.12.1982.




**Mynd 8.3**
Heildarskipulag Ártúnsholts samþykkt 3.12.1982.


BLEIKJUKVÍSL
LEIKSVÆÐI
SLEÐABREKKA
BRÖNDUKVÍSL
STANGARHYLUR
STRAUMUR
NETHYLUR
LEIKSV
GRENNDARVÖLLUR
FISKAKVÍSL
VERSLUN 918 m2
DAGVISTUN
LÓÐ 3519 m2
HÚS 468 m2
ARKVORN
24 BST
REYDARKVÍSL
LAXAKVÍSL
GRENNDAR-VÖLLUR
SKÓLA LÓÐ
11028 m2
ÁRBÆJARSAFN

## 8.2 Yfirlit um skráðar stærðir í fasteignaskrá, LUKR og byggingarheimildir 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 Ártúnsholts frá 1982 eða síðari breytingar kveða á um gilda ónýttar byggingarheimildir áfram auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulaginu.

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag Ártúnsholts frá 1982 með síðari breytingum kveður á um gilda aftur á móti  samþykktir aðaluppdrættir.

### 7.1.1

| *Skilmálaeining* | *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** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 2 | 691 | 691 | 234 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,33 | Á ekki við | Hústegundin innan skilmálaeiningarinnar eru með eða án útbyggingu. Húsin eru ein hæð og ris, eða ein hæð og portbyggð. | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 4 | 727 | 727 | 225 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 6 | 677 | 678 | 250 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 8 | 687 | 687 | 220 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 10 | 690 | 690 | 240 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 12 | 687 | 687 | 224 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | **Með útbyggingu:** | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 14 | 662 | 662 | 243 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | Grunnflötur húss (12 x 8) | 96 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 16 | 633 | 633 | 283 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,44 | Á ekki við | Útbygging | 12 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 18 | 646 | 646 | 466 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,72 | Á ekki við | Samtals grunnflötur aðalbyggingar | 108 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 20 | 654 | 654 | 336 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,51 | Á ekki við | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbyggð) | 216 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 22 | 633 | 634 | 345 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,54 | Á ekki við | Bílskúr | 31,5 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 24 | 635 | 636 | 236 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,37 | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn lóðar með útbyggingu** | **247,5** |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 26 | 652 | 618 | 215 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 9 | 630 | 630 | 322 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,51 | Á ekki við | **Án útbyggingar** | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 11 | 628 | 628 | 220 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,35 | Á ekki við | Grunnflötur húss (14 x 8) | 112 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 13 | 639 | 640 | 234 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbyggð) | 224 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 15 | 628 | 628 | 238 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,37 | Á ekki við | Bílskúr | 31,5 |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 17 | 738 | 738 | 287 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn lóðar án útbuggingar** | **255,5** |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 19 | 639 | 640 | 221 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 21 | 628 | 628 | 227 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 23 | 630 | 630 | 217 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 25 | 624 | 624 | 217 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 1 | 707 | 708 | 227 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 3 | 697 | 697 | 252 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 5 | 703 | 703 | 272 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | Á ekki við | | |
| 7.1.1.ÍB | Urriðakvísl 7 | 623 | 623 | 266 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,42 | Á ekki við | | |

## 7.1.2

| *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** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.2.ÍB | 110790 | Silungakvísl 21 | 626 | 627 | 367 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,58 | | Á ekki við | **Silungakvísl 2, 4, 6, 8, 10** | |
| 7.1.2.ÍB | 110798 | Silungakvísl 3 | 653 | 654 | 192 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,29 | | Á ekki við | Tvær hæðir | m2 |
| 7.1.2.ÍB | 110781 | Silungakvísl 18 | 769 | 769 | 295 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | | Á ekki við | Grunnflötur húss (12x8) | 96 |
| 7.1.2.ÍB | 110782 | Silungakvísl 2 | 918 | 918 | 281 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | | Á ekki við | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð | 192 |
| 7.1.2.ÍB | 110779 | Silungakvísl 14 | 814 | 814 | 310 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | | Á ekki við | Minni bygging austan aðalbyggingar (5x12)* | 60 |
| 7.1.2.ÍB | 110799 | Silungakvísl 5 | 681 | 682 | 205 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn**** | **252** |
| 7.1.2.ÍB | 110800 | Silungakvísl 7 | 764 | 764 | 352 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,46 | | Á ekki við | *Heimilt að byggja tengibyggingu milli aðalbyggingar og minni byggingar, hámark breidd 3m að utanmáli. **Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | |
| 7.1.2.ÍB | 110784 | Silungakvísl 6 | 864 | 864 | 561 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,64 | | Á ekki við | | |
| 7.1.2.ÍB | 110788 | Silungakvísl 17 | 658 | 658 | 331 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,5 | | Á ekki við | | |
| 7.1.2.ÍB | 110801 | Silungakvísl 9 | 648 | 648 | 252 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | | Á ekki við | | |
| 7.1.2.ÍB | 110791 | Silungakvísl 23 | 665 | 665 | 339 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,5 | | Á ekki við | **Silungakvísl 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31** | |
| 7.1.2.ÍB | 110780 | Silungakvísl 16 | 814 | 814 | 336 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,41 | | Á ekki við | Tvær hæðir | m2 |
| 7.1.2.ÍB | 110794 | Silungakvísl 29 | 640 | 640 | 257 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,4 | | Á ekki við | Grunnflötur húss (12x8) | 96 |
| 7.1.2.ÍB | 110787 | Silungakvísl 15 | 772 | 694 | 265 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | | Á ekki við | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð | 192 |
| 7.1.2.ÍB | 110777 | Silungakvísl 10 | 904 | 904 | 335 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,37 | | Á ekki við | Bílskúr (4,2*7,5) | 31,5 |
| 7.1.2.ÍB | 110792 | Silungakvísl 25 | 638 | 638 | 362 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,56 | | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn*** | **223,5** |
| 7.1.2.ÍB | 110797 | Silungakvísl 1 | 691 | 691 | 269 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | | Á ekki við | *Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | |
| 7.1.2.ÍB | 110783 | Silungakvísl 4 | 864 | 864 | 288 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,33 | | Á ekki við | | |
| 7.1.2.ÍB | 110795 | Silungakvísl 31 | 640 | 640 | 284 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,44 | | Á ekki við | **Silungakvísl 1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 33** | |
| 7.1.2.ÍB | 110796 | Silungakvísl 33 | 692 | 692 | 292 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,42 | | Á ekki við | Ein hæð | m2 |
| 7.1.2.ÍB | 110789 | Silungakvísl 19 | 628 | 629 | 352 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,56 | | Á ekki við | Grunnflötur húss | 150 |
| 7.1.2.ÍB | 110786 | Silungakvísl 13 | 700 | 700 | 195 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,27 | | Á ekki við | Bílskúr (4,2*7,5) | 31,5 |
| 7.1.2.ÍB | 110785 | Silungakvísl 8 | 856 | 856 | 340 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,39 | | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn*** | **181,5** |
| 7.1.2.ÍB | 110793 | Silungakvísl 27 | 640 | 640 | 258 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,4 | | Á ekki við | *Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | |
| 7.1.2.ÍB | 110802 | Silungakvísl 11 | 777 | 777 | 291 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,37 | | Á ekki við | | |
| 7.1.2.ÍB | 110778 | Silungakvísl 12 | 736 | 736 | 399 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,54 | | Á ekki við | | |

## 7.1.3

| *Skilmálaeining* | *Landnúmer* | *Lóðarheiti* | *Flatarmál lóðar í fasteignamati* | *Flatarmál lóðar í LUKR* | *Brúttóflatarmál húsa* | *Fjöldi íbúða* | *Notkun lóðar* | *Nýtingarhlutfall* | **Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag** | *Heimild* | **Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.3.ÍB | 110817 | Seiðakvísl 17 | 693 | 694 | 241 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110831 | Seiðakvísl 27 | 613 | 613 | 240 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,39 | Á ekki við | | **Seiðakvísl 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43** | |
| 7.1.3.ÍB | 110830 | Seiðakvísl 25 | 667 | 667 | 267 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,4 | Á ekki við | | **Seiðakvísl 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 30, 32, 34, 36, 38** | |
| 7.1.3.ÍB | 110835 | Seiðakvísl 35 | 720 | 720 | 189 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,26 | Á ekki við | | Ein hæð | m2 |
| 7.1.3.ÍB | 110834 | Seiðakvísl 33 | 748 | 748 | 236 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,31 | Á ekki við | | Grunnflötur húss | 150 |
| 7.1.3.ÍB | 110822 | Seiðakvísl 18 | 588 | 588 | 222 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,37 | Á ekki við | | Bílskúr (4,2*7,5) | 31,5 |
| 7.1.3.ÍB | 110813 | Seiðakvísl 9 | 732 | 732 | 203 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,27 | Á ekki við | | **Hámarks byggingarmagn*** | **181,5** |
| 7.1.3.ÍB | 110805 | Seiðakvísl 6 | 630 | 630 | 188 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,29 | Á ekki við | | *Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | |
| 7.1.3.ÍB | 110803 | Seiðakvísl 2 | 686 | 630 | 211 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110824 | Seiðakvísl 22 | 588 | 588 | 228 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | Á ekki við | | **Seiðakvísl 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29** | |
| 7.1.3.ÍB | 110826 | Seiðakvísl 26 | 638 | 639 | 251 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,39 | Á ekki við | | **Seiðakvísl 18, 20, ,22, 24, 26, 28** | |
| 7.1.3.ÍB | 110839 | Seiðakvísl 43 | 707 | 708 | 185 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,26 | Á ekki við | Seiðakvísl 43, heimild fyrir 11m2 gróðurhúsi, felld úr gildi þar sem almennar heimildir hverfisskipulags ná utan um þessa heimild. | Tvær hæðir | m2 |
| 7.1.3.ÍB | 110809 | Seiðakvísl 1 | 768 | 768 | 226 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,29 | Á ekki við | | Grunnflötur húss (12x8) | 96 |
| 7.1.3.ÍB | 110812 | Seiðakvísl 7 | 777 | 778 | 303 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | Á ekki við | | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. | 192 |
| 7.1.3.ÍB | 110804 | Seiðakvísl 4 | 630 | 630 | 199 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,31 | Á ekki við | | Bílskúr (4,2*7,5) | 31,5 |
| 7.1.3.ÍB | 110819 | Seiðakvísl 21 | 673 | 673 | 248 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | **Hámarks byggingarmagn*** | **223,5** |
| 7.1.3.ÍB | 110823 | Seiðakvísl 20 | 588 | 588 | 236 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,4 | Á ekki við | | *Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | |
| 7.1.3.ÍB | 110821 | Seiðakvísl 16 | 808 | 808 | 351 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,43 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110833 | Seiðakvísl 31 | 841 | 842 | 211 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,25 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110827 | Seiðakvísl 28 | 651 | 651 | 200 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110837 | Seiðakvísl 39 | 780 | 780 | 185 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,23 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110820 | Seiðakvísl 14 | 676 | 676 | 175 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,25 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110836 | Seiðakvísl 37 | 670 | 670 | 210 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,31 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110843 | Seiðakvísl 38 | 835 | 835 | 203 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,24 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110811 | Seiðakvísl 5 | 796 | 796 | 185 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,23 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110840 | Seiðakvísl 32 | 651 | 651 | 186 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,28 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110810 | Seiðakvísl 3 | 878 | 878 | 196 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,22 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110828 | Seiðakvísl 30 | 795 | 796 | 203 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,25 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110841 | Seiðakvísl 34 | 687 | 688 | 404 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,58 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110807 | Seiðakvísl 10 | 650 | 650 | 187 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,28 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110808 | Seiðakvísl 12 | 736 | 736 | 203 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,27 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110806 | Seiðakvísl 8 | 630 | 630 | 387 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,61 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110814 | Seiðakvísl 11 | 832 | 832 | 231 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,27 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110816 | Seiðakvísl 15 | 692 | 692 | 270 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,39 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110818 | Seiðakvísl 19 | 751 | 751 | 243 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110825 | Seiðakvísl 24 | 586 | 586 | 254 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,43 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110815 | Seiðakvísl 13 | 733 | 733 | 193 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,26 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110832 | Seiðakvísl 29 | 643 | 643 | 237 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110829 | Seiðakvísl 23 | 728 | 728 | 243 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,33 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110838 | Seiðakvísl 41 | 730 | 730 | 210 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,28 | Á ekki við | | | |
| 7.1.3.ÍB | 110842 | Seiðakvísl 36 | 685 | 686 | 321 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,46 | Á ekki við | | | |

### 7.1.4

| *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 (m2)** | *Heimild* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.4.S | 110878 | Bleikjukvísl 10 | 2312 | 2312 | 462 | <Null> | Viðskipta og þjón.lóð | 0,19 | 0,22 | 500 | Deiliskipulagsbreyting Bleikjukvísl 10, samþ. 24.8.2004 |
| 7.1.4.S | 110951 | Árkvörn 4 | 3564 | 3564 | 499 | <Null> | Viðskipta / þjón.lóð | 0,14 | Ekkert skipulag í gildi | Ekkert skipulag í gildi | |
| 7.1.4.S | 110952 | Árkvörn 6 | 13527 | 13527 | 3035 | <Null> | Viðskipta / þjón.lóð | 0,22 | 0,23 | 3140 | Deiliskipulagsbreyting Árkvörn 6, samþ. 8.11.2006 |

### 7.1.5

| *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 (m2)** | | *Heimild* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.5.ÍB | 110950 | Árkvörn 2, 2A og 2B | 3232 | 3233 | 2008 | 20 | Íbúðarhúsal | 0,62 | 0,59 | Aðalbygging: 1921,92<br>Bílgeymsla: 292,5 | | Deiliskipulagsbreyting Árkvörn 2, samþ. 13. ágúst 1991 |
| 7.1.5.ÍB | 110935 | Fiskakvísl 1-13 | 1579 | 1579 | 1705 | 8 | Íbúðarhúsal | 1,07 | Á ekki við | **Fiskakvísl 2 - 24 (sléttar tölur)** | | |
| 7.1.5.ÍB | 110931 | Fiskakvísl 10-16 | 1708 | 1709 | 1113 | 4 | Íbúðarhúsal | 0,65 | Á ekki við | **Laxakvísl 1 - 15 (odda tölur)** | | |
| 7.1.5.ÍB | 110934 | Fiskakvísl 13 | 869 | 869 | 770 | 6 | Íbúðarhúsal | 0,88 | Á ekki við | **Reyðarkvísl 1 - 25 (odda tölur) og 2 - 24 ( sléttar tölur)** | | |
| 7.1.5.ÍB | 110932 | Fiskakvísl 18-24 | 1699 | 1699 | 856 | 4 | Íbúðarhúsal | 0,5 | Á ekki við | Tvær hæðir | m2 | |
| 7.1.5.ÍB | 110930 | Fiskakvísl 2-8 | 1703 | 1857 | 1011 | 4 | Íbúðarhúsal | 0,59 | Á ekki við | Grunnflötur húss (12x8) | 96 | |
| 7.1.5.ÍB | 110928 | Fiskakvísl 26-32 | 3506 | 3506 | 2950 | 20 | Íbúðarhúsal | 0,84 | Á ekki við | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð | 192 | |
| 7.1.5.ÍB | 110929 | Fiskakvísl 34 | 1092 | 1093 | 708 | 6 | Íbúðarhúsal | 0,64 | Á ekki við | Minni bygging austan aðalbyggingar (5,5x7)* | 38,5 | |
| 7.1.5.ÍB | 110936 | Fiskakvísl 5-7 | 1456 | 1456 | 1692 | 8 | Íbúðarhúsal | 1,16 | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn** | **230,5** | |
| 7.1.5.ÍB | 110933 | Fiskakvísl 9-11 | 1456 | 1456 | 1696 | 8 | Íbúðarhúsal | 1,16 | Á ekki við | *Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | | |
| 7.1.5.ÍB | 110946 | Laxakvísl 1-15 | 3146 | 3146 | 1979 | 8 | Íbúðarhúsal | 0,62 | Á ekki við | | | |
| 7.1.5.ÍB | 110945 | Laxakvísl 16-22 | 1636 | 1636 | 808 | 4 | Íbúðarhúsal | 0,49 | Á ekki við | **Laxakvísl 8 - 22 (sléttar tölur) og 23 - 37 (odda tölur)** | | |
| 7.1.5.ÍB | 110947 | Laxakvísl 17-21 | 3320 | 3320 | 1807 | 12 | Íbúðarhúsal | 0,54 | Á ekki við | Tvær hæðir | m2 | |
| 7.1.5.ÍB | 110943 | Laxakvísl 2-6 | 2704 | 2705 | 1556 | 10 | Íbúðarhúsal | 0,57 | Á ekki við | Grunnflötur húss (12x8) | 96 | |
| 7.1.5.ÍB | 110948 | Laxakvísl 23-27 | 1240 | 1240 | 702 | 3 | Íbúðarhúsal | 0,56 | Á ekki við | Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar m. efri hæð | 192 | |
| 7.1.5.ÍB | 110949 | Laxakvísl 29-37 | 1880 | 1880 | 1129 | 5 | Íbúðarhúsal | 0,6 | Á ekki við | **Hámarks byggingarmagn*** | **192** | |
| 7.1.5.ÍB | 110944 | Laxakvísl 8-14 | 1692 | 1693 | 808 | 4 | Íbúðarhúsal | 0,47 | Á ekki við | *Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | | |
| 7.1.5.ÍB | 110940 | Reyðarkvísl 1-9 | 2183 | 2183 | 1363 | 5 | Íbúðarhúsal | 0,62 | Á ekki við | | | |
| 7.1.5.ÍB | 110941 | Reyðarkvísl 11-15 | 1462 | 1463 | 694 | 3 | Íbúðarhúsal | 0,47 | Á ekki við | **Fiskakvísl 1 - 13 (odda tölur) og 26 - 34 (sléttar tölur)** | | |
| 7.1.5.ÍB | 110938 | Reyðarkvísl 12-18 | 1780 | 1780 | 1121 | 4 | Íbúðarhúsal | 0,62 | Á ekki við | **Laxakvísl 17 - 21 (odda tölur) og 2 - 6 (sléttar tölur)** | | |
| 7.1.5.ÍB | 110942 | Reyðarkvísl 17-25 og 20-24 | 3345 | 3477 | 2010 | 8 | Íbúðarhúsal | 0,6 | Á ekki við | Tvær hæðir | | |
| 7.1.5.ÍB | 110939 | Reyðarkvísl 2-4 | 1033 | 1034 | 442 | 2 | Íbúðarhúsal | 0,42 | Á ekki við | Í fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir 70 íbúðum samtals (60m2-120m2) | | |
| 7.1.5.ÍB | 110937 | Reyðarkvísl 6-10 | 1334 | 1334 | 713 | 3 | Íbúðarhúsal | 0,53 | Á ekki við | Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa. | | |

## 7.1.7

| *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** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.7.ÍB | 110857 | Álakvísl 1 - 7 | 1149 | 1149 | 676 | 7 | Íbúðarhúsalóð | 0,58 | Á ekki við | Í gildi er skipulag fyrir Ártúnsholt, samþ. 3. 12. 1987. Í því skipulagi lágu ekki fyrir nákvæmar heimildir varðandi byggingarreiti né grunnflatarmál byggingarreita né heildar byggingarmagn innan byggingarreita fyrir fjölbýlishúsin við Álakvísl, Birtingakvísl 8 - 22 og Sílakvísl .<br><br>Í greinargerð með skipulaginu segir að gert sé ráð fyrir byggingu verkammanbústaða, að grunnflötur sé 120m2 og nýtingarhlutfall lóða 0,38.<br><br>Þegar kom að uppbyggingu voru byggingarnefndarteikningar auglýstar og samþykktar.<br><br>Að teknu tilliti aðstæðna er heimilað byggingarmagn miðað við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkta aðaluppdrætti. |
| 7.1.7.ÍB | 110858 | Álakvísl 2 - 42 | 4931 | 4931 | 3413 | 21 | Íbúðarhúsalóð | 0,69 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110859 | Álakvísl 9 - 19 | 1225 | 1225 | 690 | 6 | Íbúðarhúsalóð | 0,56 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110860 | Álakvísl 96 - 136 | 3042 | 3042 | 2040 | 21 | Íbúðarhúsalóð | 0,67 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110862 | Birtingakvísl 8 - 22 | 2482 | 2483 | 884 | 8 | Íbúðarhúsalóð | 0,35 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110865 | Álakvísl 44 - 74 | 3396 | 3396 | 1812 | 16 | Íbúðarhúsalóð | 0,53 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110866 | Álakvísl 76 - 86 | 758 | 758 | 690 | 6 | Íbúðarhúsalóð | 0,91 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110867 | Álakvísl 88 - 94 | 1184 | 1184 | 918 | 4 | Íbúðarhúsalóð | 0,77 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110869 | Álakvísl 21 - 43 | 2061 | 2061 | 1380 | 12 | Íbúðarhúsalóð | 0,66 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110870 | Álakvísl 45 - 51 | 820 | 823 | 442 | 4 | Íbúðarhúsalóð | 0,53 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110871 | Álakvísl 53 - 63 | 752 | 752 | 690 | 6 | Íbúðarhúsalóð | 0,91 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110872 | Álakvísl 65 - 71 | 1251 | 1251 | 922 | 4 | Íbúðarhúsalóð | 0,73 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110879 | Sílakvísl 1 - 27 | 2258 | 2258 | 1326 | 14 | Íbúðarhúsalóð | 0,58 | Á ekki við | |
| 7.1.7.ÍB | 110880 | Sílakvísl 2 - 16 | 1967 | 1967 | 858 | 8 | Íbúðarhúsalóð | 0,43 | Á ekki við | |
| | | | | | | 137 | | | | |

## 7.1.8

| Skilmálaeining | Landnúmer | Lóðarheiti | Flatarmál lóðar í fasteignamati | Flatarmál lóðar í LUKR | Bruttóflatarmál húsa | Fjöldi íbúða | Notkun lóðar | Nýtingarhlutfall | Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag | Byggingarmagns, heimildir sbr. sérstakar deiliskipulagsbreytingar | Heimild |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.8.ÍB | 110863 | Birtingakvísl 24 | 1213 | 1214 | 825 | 5 | Íbúðarhúsalóð | 0,68 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110864 | Birtingakvísl 34 | 1170 | 1171 | 815 | 5 | Íbúðarhúsalóð | 0,69 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110874 | Birtingakvísl 11 | 520 | 520 | 438 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,84 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110875 | Birtingakvísl 62 | 1823 | 1823 | 1444 | 7 | Íbúðarhúsalóð | 0,79 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110876 | Birtingakvísl 44 | 950 | 950 | 739 | 4 | Íbúðarhúsalóð | 0,77 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110877 | Birtingakvísl 52 | 1183 | 1183 | 1076 | 5 | Íbúðarhúsalóð | 0,9 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110882 | Bleikjukvísl 2 | 671 | 671 | 421 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,62 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110883 | Bleikjukvísl 4 | 672 | 672 | 392 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,58 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110884 | Bleikjukvísl 6 | 704 | 704 | 353 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,5 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110885 | Bleikjukvísl 8 | 776 | 776 | 326 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,42 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110886 | Bleikjukvísl 1 | 657 | 657 | 300 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,45 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110887 | Bleikjukvísl 3 | 672 | 672 | 316 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,47 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110888 | Bröndukvísl 12 | 776 | 776 | 245 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,31 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110889 | Bröndukvísl 14 | 956 | 957 | 388 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,4 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110890 | Bröndukvísl 16 | 882 | 882 | 243 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,27 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110891 | Bröndukvísl 2 | 738 | 738 | 309 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,41 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110892 | Bröndukvísl 4 | 756 | 756 | 209 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,27 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110893 | Bröndukvísl 6 | 741 | 741 | 262 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,35 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110894 | Bröndukvísl 8 | 741 | 741 | 239 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110895 | Bröndukvísl 10 | 753 | 753 | 255 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,33 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110896 | Bleikjukvísl 12 | 676 | 676 | 202 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,29 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110897 | Bleikjukvísl 14 | 733 | 733 | 279 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110898 | Bleikjukvísl 16 | 726 | 726 | 228 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,31 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110899 | Bleikjukvísl 18 | 726 | 726 | 236 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110900 | Bleikjukvísl 20 | 724 | 724 | 318 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,43 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110901 | Bleikjukvísl 22 | 735 | 735 | 273 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,37 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110903 | Bleikjukvísl 24 | 738 | 738 | 413 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,55 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110904 | Bleikjukvísl 26 | 763 | 763 | 393 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,51 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110906 | Bleikjukvísl 5 | 651 | 651 | 391 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,6 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110907 | Bleikjukvísl 7 | 646 | 646 | 277 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,42 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110908 | Bleikjukvísl 9 | 646 | 646 | 335 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,51 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110909 | Bleikjukvísl 11 | 646 | 646 | 398 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,61 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110910 | Bleikjukvísl 13 | 659 | 659 | 358 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,54 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110911 | Bleikjukvísl 15 | 660 | 600 | 380 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,57 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110912 | Bleikjukvísl 17 | 774 | 774 | 324 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,41 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110913 | Bröndukvísl 1 | 752 | 752 | 224 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,29 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110914 | Bröndukvísl 3 | 776 | 776 | 240 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110915 | Bröndukvísl 5 | 743 | 744 | 231 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,31 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110916 | Bröndukvísl 7 | 693 | 693 | 236 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110917 | Bröndukvísl 9 | 779 | 779 | 286 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110918 | Bröndukvísl 11 | 663 | 664 | 234 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,35 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110919 | Bröndukvísl 13 | 645 | 645 | 186 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,28 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110920 | Bröndukvísl 15 | 645 | 645 | 246 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,38 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110921 | Bröndukvísl 17 | 645 | 645 | 209 | 2 | Íbúðarhúsalóð | 0,32 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110922 | Bröndukvísl 19 | 645 | 645 | 220 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,34 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110923 | Bröndukvísl 21 | 701 | 701 | 257 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,36 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110924 | Bröndukvísl 18 | 756 | 756 | 231 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,3 | Á ekki við | Bröndukvísl 18, heimild fyrir stækkun byggingarreitar E svo hann sé 5,4 x 7,35 = 39,69m2 | Deiliskipulagsbreyting samþ. 4.6.2010 |
| 7.1.8.ÍB | 110925 | Bröndukvísl 20 | 756 | 756 | 214 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,28 | Á ekki við | | |
| 7.1.8.ÍB | 110926 | Bröndukvísl 22 | 726 | 726 | 314 | 1 | Íbúðarhúsalóð | 0,43 | Á ekki við | | |

| Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag | | Heimild |
|---|---|---|
| Hústegundin innan skilmálaeiningarinnar eru raðhús og vinkilhús | | Deiliskipulagsbreyting dags. 8. desember 1982 |
| **Birtingakvísl, raðhús** | **m2** | |
| Grunnflötur húss (12 x 8) | 0 | |
| xx | 0 | |
| Samtals grunnflötur aðalbyggingar | 0 | |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbyggð) | 0 | |
| Bílskúr | 0 | |
| **Hámarks byggingarmagn lóðar með útbyggingu** | **0** | |
| **Bleikjukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingareit B** | **m2** | |
| Byggingarreitur A (5,4x15) | 81 | |
| Byggingarreitur B (16x4,8) | 76,8 | |
| **Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)** | **157,8** | |
| Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (5,4x7,8) | 42,12 | |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3) | 16,2 | |
| **Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*** | **216,12** | |
| Garðhús/útskot utan byggingarreitar | 18 | |
| **Hámarks byggingarmagn samtals** | **234,12** | |
| *Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa | | |
| **Bleikjukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingarreit C** | **m2** | |
| Byggingarreitur A (5,4x15) | 81 | |
| Byggingarreitur B (15x4,8) | 72 | |
| **Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)** | **153** | |
| Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (7x7,8) | 54,6 | |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3) | 16,2 | |
| **Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*** | **223,8** | |
| Garðhús/útskot utan byggingarreitar | 18 | |
| **Hámarks byggingarmagn samtals** | **241,8** | |
| *Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa | | |
| **Bröndukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingarreit B** | **m2** | |
| Byggingarreitur A (5,1x15) | 76,5 | |
| Byggingarreitur B (16x5,1) | 81,6 | |
| **Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)** | **158,1** | |
| Byggingarreitur C, garðhús (5,4x7) | 37,8 | |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3) | 16,2 | |
| **Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*** | **212,1** | |
| Garðhús/útskot utan byggingarreitar | 18 | |
| **Hámarks byggingarmagn samtals** | **230,1** | |
| *Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa | | |
| **Bröndukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingarreit C** | **m2** | |
| Byggingarreitur A (5,1x15) | 76,5 | |
| Byggingarreitur B (15x5,1) | 76,5 | |
| **Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B)** | **153** | |
| Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (7x7,8) | 54,6 | |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4x3) | 16,2 | |
| **Hámarks byggingarmagn aðalhúss og garðhúss*** | **223,8** | |
| Garðhús/útskot utan byggingarreitar | 18 | |
| **Hámarks byggingarmagn samtals** | **241,8** | |
| *Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa | | |

### 7.1.9

| *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 (m2)** | ***Heimild*** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.9.M | 110846 | Nethylur 1 | 2326 | 2326 | 508 | 0 | Íbúðarhúsalóð | 0,21 | 0,5 | 1163 | Deiliskipulagsbreyting samþ. 19. nóvember 2005 |
| 7.1.9.M | 110849 | Nethylur 2 | 6095 | 6096 | 3932 | 0 | Viðskipta / þjón.lóð | 0,64 | 0,647 | 3946 | Deiliskipulagsbreyting samþ. 12. mars 2008, byggingarreitur fyrir viðbyggingu (3,5 x 8,5) |
| 7.1.9.M | 110852 | Nethylur 2A | 35 | 35 | 16 | 0 | Viðskipta og þjón.lóð | 0,45 | 0,4 | 14 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110854 | Nethylur 3 | 3699 | 3697 | 1002 | 0 | Viðskipta og þjón.lóð | 0,27 | 0,406 | 1500 | Deiliskipulagsbreyting samþ. 24.11.2004 |
| 7.1.9.M | 110856 | Stangarhylur 1 | 2219 | 2219 | 1400 | 1 | Iðnaðar/ athafnalóð | 0,63 | 0,4 | 887,6 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110850 | Stangarhylur 2 | 1965 | 1965 | 678 | 0 | Viðskipta / þjón.lóð | 0,34 | 0,4 | 786 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110848 | Stangarhylur 3 | 1979 | 2007 | 1431 | 0 | Viðskipta / þjón.lóð | 0,72 | 0,41 | 811,39 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110847 | Stangarhylur 4 | 1924 | 1924 | 1097 | 0 | Viðskipta og þjón.lóð | 0,57 | 0,4 | 769,6 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110853 | Stangarhylur 5 | 1496 | 1537 | 697 | 0 | Iðnaðar/ athafnalóð | 0,46 | 0,4 | 598,4 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110851 | Stangarhylur 6 | 2136 | 2136 | 660 | 0 | Iðnaðar og athafnalóð | 0,3 | 0,4 | 854,4 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |
| 7.1.9.M | 110855 | Stangarhylur 7 | 2336 | 2046 | 1765 | 0 | Viðskipta / þjón.lóð | 0,75 | 0,4 | 934,4 | Greinargerð dags. 9.2.1984 |

### 7.1.10

| *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** | **m2** | Heimild |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.10.M.OP | 110845 | Straumur 9 | 7650 | 7650 | 746 | <Null> | Viðskipta og | 0,09 | 0,15 | Aðalbygging (R1) | 757 | Deiliskipulagsbreyting samþ. 9.5.2007 |
| | | | | | | | | | | Kjallari (R1) | 128 | |
| | | | | | | | | | | Þvottastöð (R4) | 212,7 | |
| | | | | | | | | | | Þjónustuskýli (R5) | 18 | |

## 7.1.12

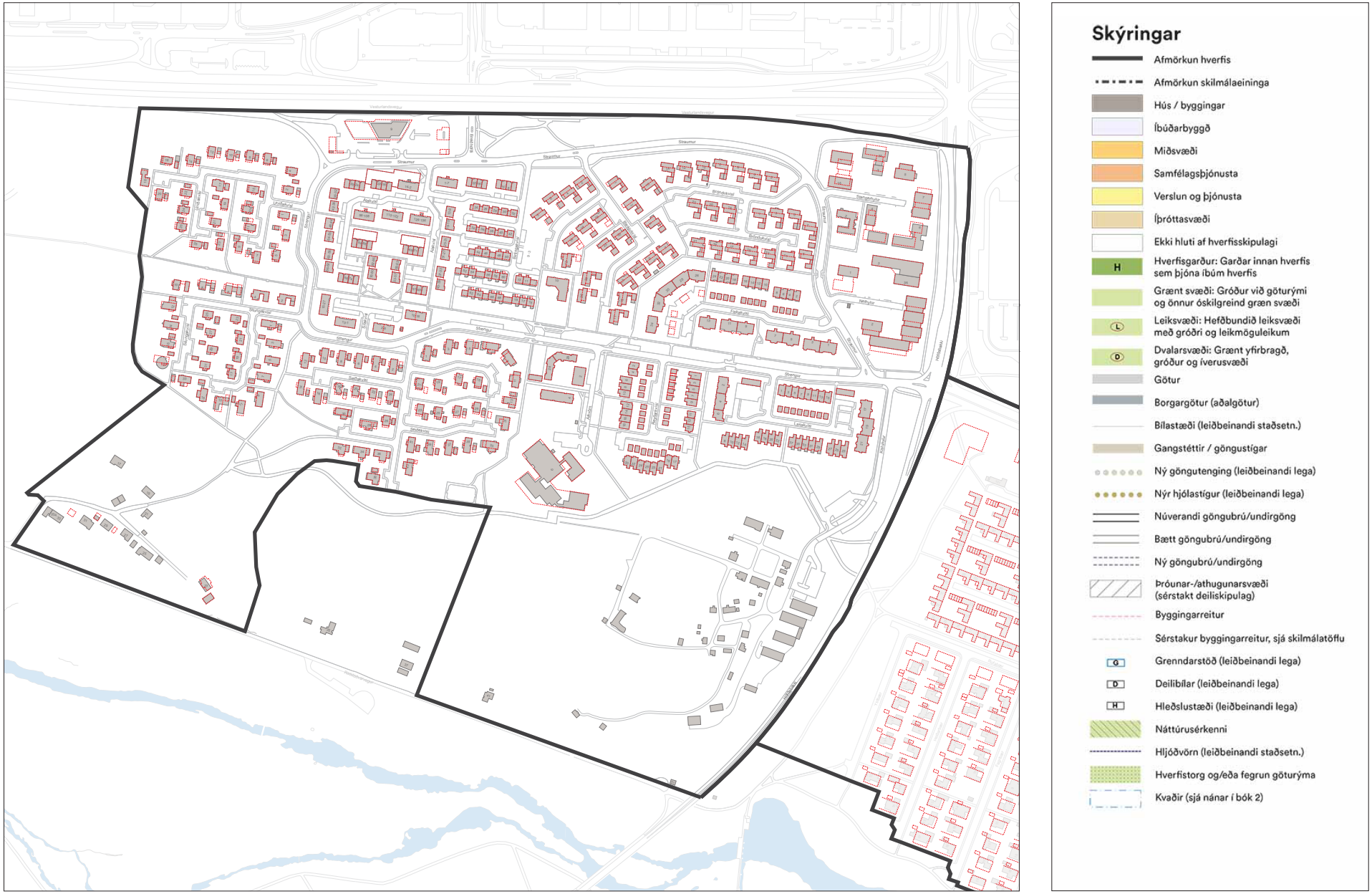
| *Skilmálaeining* | *Landnúmer* | *Lóðarheiti* | *Flatarmál lóðar í fasteignamati* | *Flatarmál lóðar í LUKR* | *Brúttóflatarmál húsa* | *Fjöldi íbúða* | *Notkun lóðar* | *Nýtingarhlutfall* | **Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag** | **Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag (m2)** | *Heimild* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.12.ÍB | 110960 | Rafstöðvarvegur 25 | 2050 | 2050 | 318 | 2 | Íbúðarhús | 0,15 | Á ekki við | Ekkert skipulag í gildi. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar sbr. gildandi / samþykkta aðaluppdrætti. | |
| 7.1.12.ÍB | 110961 | Rafstöðvarvegur 23 | 1905 | 1905 | 193 | 1 | Íbúðarhús | 0,1 | 0,183 | 348<br><br>Nýr byggingarreitur sýndur á uppdrætti. Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús, með hámarks byggingarmagn 285 m2. Suðurhlið og austurgafl nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús. Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8m og norðurs um 4,4m. Neðri hæð norðurhliðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni.<br><br>Heimil hámarkshæð á mæni er 8m yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2, m hærri en á núvarndi húsi og 2,7 m hærri en mænir á vinnustofu/bílskúr. Núverandi vinnustofa/bílskúr (63 m2) skal standa á sama stað.<br><br>Samtals hámarks byggingarmagn er 348 m2. Svalir/verönd umhverfis húsið heimiluð sbr. skýringarmynd og uppdráttur. | Deiliskipulagsbreyting samþ. 25.9.2009 |
| 7.1.12.ÍB | 110963 | Rafstöðvarvegur 19 | 17000 | 19256 | 493 | 2 | Íbúðarhús | 0,02 | Á ekki við | Ekkert skipulag í gildi. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkta aðaluppdrætti. | |
| 7.1.12.ÍB | 110956 | Rafstöðvarvegur 31 | 1124 | 1124 | 429 | 2 | Íbúðarhús | 0,38 | | Hámarks byggingarmagn 416m2 | Deiliskipulag samþ. 6.2.1996<br>Deiliskipulagsbreyting samþ. 30.9.2004 |
| 7.1.12.ÍB | 110958 | Rafstöðvarvegur 29 | 859 | 859 | 235 | 2 | Íbúðarhús | 0,27 | | Bílskúr heimilaður, sýndur á samþykktum deiliskipulagsuppdrætti. Sólstofa heimiluð í garði. Að öðru leiti miðast heimilað byggingarmagn við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkta aðaluppdrætti. | |
| 7.1.12.ÍB | 110955 | Rafstöðvarvegur 33 og 33A | 1488 | 1488 | 384 | 2 | Íbúðarhús | 0,25 | | Bílskúr heimilaður, sýndur á samþykktum deiliskipulagsuppdrætti. Sólstofa heimiluð í garði. Að öðru leiti miðast heimilað byggingarmagn við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkta aðaluppdrætti. | |
| 7.1.12.ÍB | 110959 | Rafstöðvarvegur 27 | 1500 | 1501 | 212 | 1 | Íbúðarhús | 0,14 | | Ekkert skipulag í gildi. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar 2017 sbr. samþykkta aðaluppdrætti. | |

**7.1.14**

| *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** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7.1.14.S | 220266 | Rafstöðvarvegur 51 | 125 | 125 | 30 | 0 | Viðskipta og þjón.ló | 0,24 | | |

## 8.3 Eldri byggingarreitir í Ártúnsholti

Í þessum kafla eru sýndir eldri byggingarreitir sem falla úr gildi við samþykkt hverfisskipulagsins en í hverfisskipulagi eru teiknaðir nýir, rúmir byggingarreitir um flest hús innan hverfisins. Tilgangurinn er að afmarka það svæði sem heimilað er að mögulegar viðbyggingar rísi á, ásamt því að afmarka hvar stakstæðar byggingar á borð við skúra og garðhýsi megi 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)


I ♡
MÝRTUNGAHOLT



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

**Útgáfa 0.0 / 14.12.2018**
Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík



Hverfi 7.1

# Ártúnsholt

## Bók 2: Skipulagsskilmálar




*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 Ágústsson *verkefnisstjóri*

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

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

## SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 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 Ártúnsholt | 6 |

| SKILMÁLAEININGAR | BLS |
|---|---|
| 7.1.1 | 12 |
| 7.1.2 | 30 |
| 7.1.3 | 48 |
| 7.1.4 | 66 |
| 7.1.5 | 84 |
| 7.1.6 | 104 |

| SKILMÁLAEININGAR | BLS |
|---|---|
| 7.1.7 | 120 |
| 7.1.8 | 138 |
| 7.1.9 | 162 |
| 7.1.10 | 186 |
| 7.1.11 | 204 |
| 7.1.12 | 220 |

| SKILMÁLAEININGAR | BLS |
|---|---|
| 7.1.14 | 238 |

# Skipulagsskilmálar fyrir Ártúnsholt

## Yfirlit

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

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt 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 7.1 Ártúnsholt.

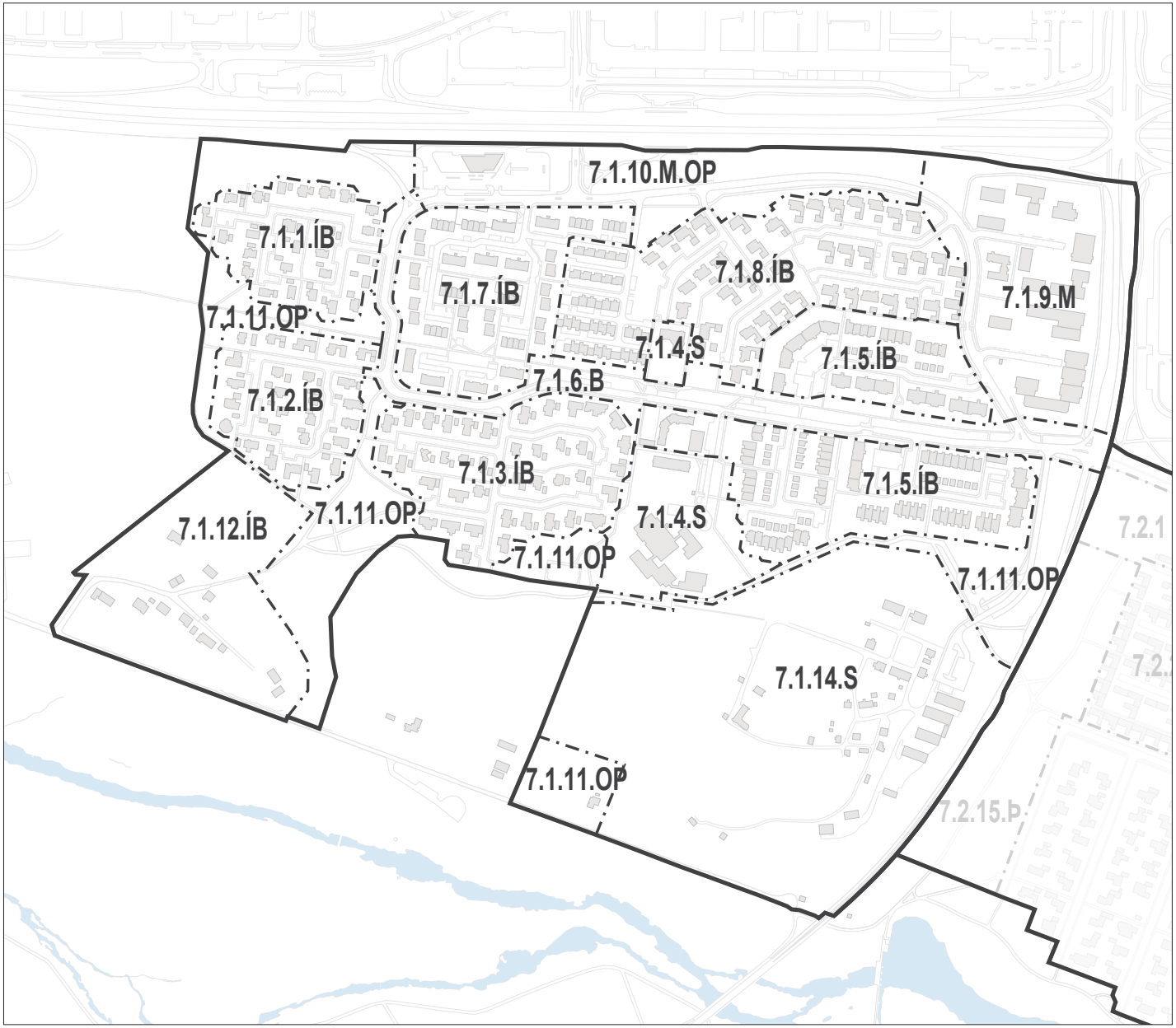
## Skilmálaeiningar í Ártúnsholti

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.

Ártúnsholti hefur verið skipt upp í þrettán skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.1.1 til 7.1.14, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

| | | |
|---|---|---|
| 7.1.1 | Urriðahvísl | Íbúðarbyggð |
| 7.1.2 | Silungakvísl | Íbúðarbyggð |
| 7.1.3 | Seiðakvísl | Íbúðarbyggð |
| 7.1.4 | Árkvörn og Bleikjukvísl | Samfélagsþjónusta |
| 7.1.5 | Laxakvísl, Reyðarkvísl og Fiskakvísl | Íbúðarbyggð |
| 7.1.6 | Strengur | Borgargata |
| 7.1.7 | Álakvísl, Birtingakvísl og Sílakvísl | Íbúðarbyggð |
| 7.1.8 | Birtingakvísl, Bleikjukvísl og Blöndukvísl | Íbúðarbyggð |
| 7.1.9 | Hyljir | Miðsvæði |
| 7.1.10 | Straumur | Þjónusta og opin svæði |
| 7.1.11 | Opin svæði í hverfinu | Allt hverfið |
| 7.1.12 | Rafstöðvarvegur | Íbúðarbyggð |
| 7.1.14 | Árbæjarsafn | Samfélagsþjónusta |

**Mynd 2**
7.1 Ártúnsholt skiptist í 13 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmáleininga í hverfinu.



## Skilmálar í Ártúnsholti

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 Ártúnsholt 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

# 7.1.1

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.1

### Urriðakvísl 1–26

## Um skilmálaeiningu

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

## 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 flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.1**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.1 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.1**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.1

# 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

### 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**

### Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð, á einni hæð með háu eða portbyggðu risi. Bílageymslur annaðhvort samtengdar aðalhúsi eða stakar.
- Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

### 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.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.Mannviri

## 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

| **Með útbyggingu** | **m2** |
|---|---|
| Grunnflötur húss (12 m x 8 m) | 96 |
| Útbygging | 12 |
| Samtals grunnflötur aðalbyggingar | 108 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar(efri hæð talin með, ris eða portbyggð) | 216 |
| Bílskúr | 31,5 |
| Hámarksbyggingarmagn á lóð | 247,5 |
| **Án útbyggingar** | **m2** |
| Grunnflötur húss (14 m x 8 m) | 112 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (efri hæð talin með, ris eða portbyggð) | 224 |
| Bílskúr | 31,5 |
| Hámarksbyggingarmagn á lóð | 255,5 |

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar einbýlishús með risi eða portbyggðri efri hæð.
- Mesta hæð langveggja: Aðalhús: 3,7 metrar; bílageymsla: 2,7 metrar, mælt frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.
- Hæð viðbyggingar við aðalbyggingu skal ekki vera meiri en 3,7 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.

↗ **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.
- Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi eða 40–45 gráður.
- Þakhalli stakstæðrar bílageymslu skal vera á bilinu 14–20 gráður.

↗ **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.

↗ **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

- 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

↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
- ↗ Urriðakvísl 17, samþykkt 11.8.2005
- ↗ Urriðakvísl 26, samþykkt 15.6.1999
- ↗ Urriðakvísl 18, samþykkt 14.7.1987

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

# 7.1.2

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.2

### Silungakvísl 1–33

## Um skilmálaeiningu

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

## Helstu áherslur

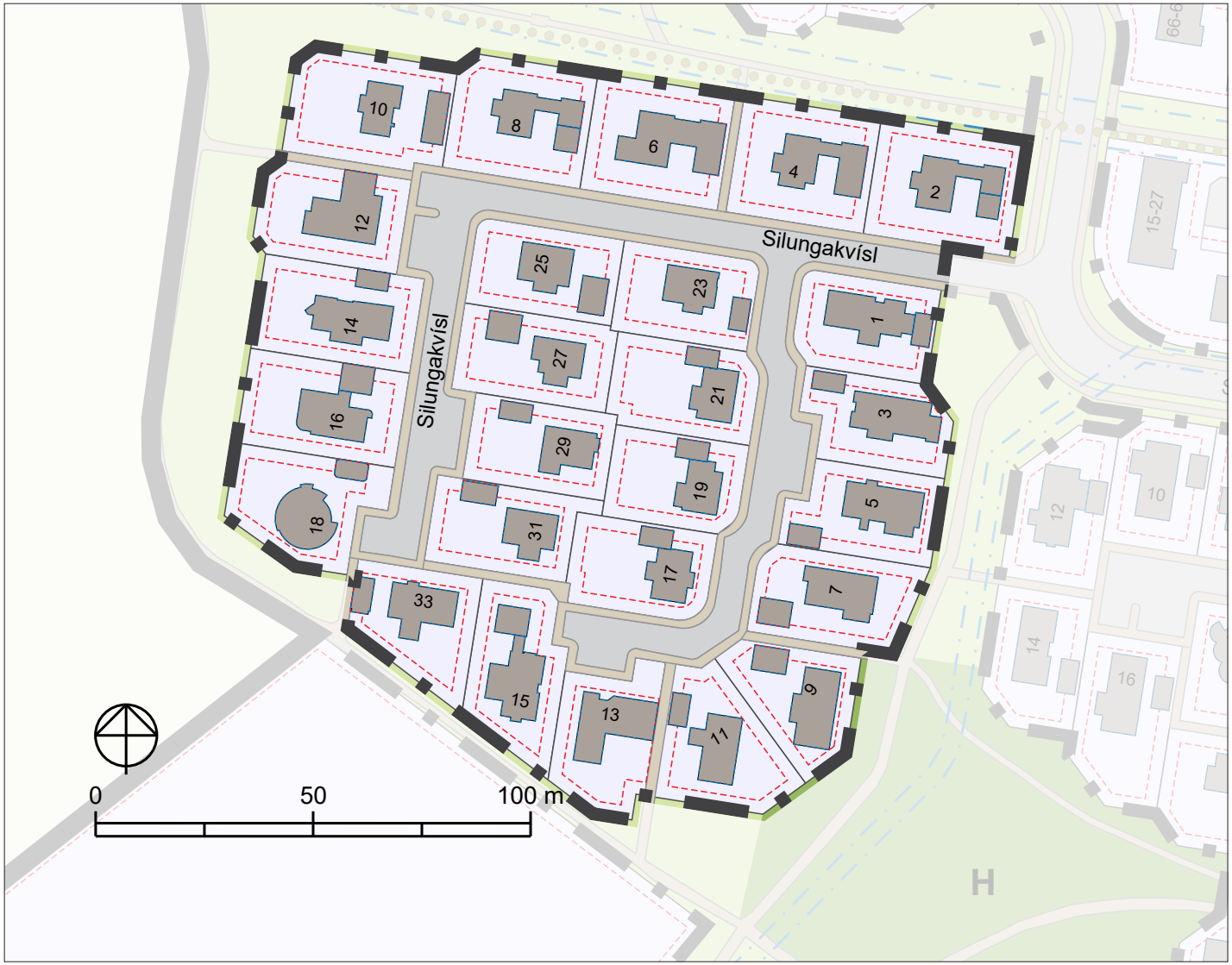
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka 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 flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining – 7.1.2**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.2 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 – 7.1.2**

Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.2

# 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 nánar í leiðbeiningar Starfsemi innan íbúðabyggðar**

### 2. Húsagerðir

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

↗ **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.

- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 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.

**HÚSAGERÐIR**

- Um er að ræða eftirfarandi þrjá flokka einbýlishúsa, hver með mismunandi skilmálum.

**Húsagerð A**

- Tveggja hæða hús í Silungakvísl 2, 4, 6, 8, 10.

**Húsagerð B**

- Tveggja hæða hús í Silungakvísl 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31.

**Húsagerð C**

- Einnar hæða hús í Silungakvísl 1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 33

**STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL**

| **Húsagerð A** | **m2** |
|---|---|
| Grunnflötur húss (12×8) | 96 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (þ.m.t. efri hæð) | 192 |
| Minni bygging austan aðalbyggingar (5×12)[1] | 60 |
| Hámarksbyggingarmagn[2] | 252 |
| **Húsagerð B** | **m2** |
| Grunnflötur húss (12×8) | 96 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (þ.m.t. efri hæð) | 192 |
| Bílskúr (4,2×7,5) | 31,5 |
| Hámarksbyggingarmagn[2] | 223,5 |
| **Húsagerð C** | **m2** |
| Grunnflötur húss | 150 |
| Bílskúr (4,2×7,5) | 31,5 |
| Hámarksbyggingarmagn[2] | 181,5 |

1 Heimilt að byggja tengibyggingu milli aðalbyggingar og minni byggingar, hámarksbreidd 3 metrar að utanmáli.

- 2 Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

| **Húsagerð A** | **m** |
|---|---|
| Aðalhús1 | 5,5 |
| Útbyggingar/bílskúrar1 | 3,0 |
| Tengibyggingar2 | 2,7 |
| **Húsagerð B** | **m** |
| Aðalhús1 | 5,5 |
| Bílskúr1 | 2,7 |
| **Húsagerð C** | **m** |
| Aðalhús1 | 2,7 |
| Bílageymsla1 | 2,7 |

1 Hámarkshæð langveggjar í metrum, mæld frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu við útbrún veggjar.

- 2 Hámarkshæð í metrum, mæld frá efri brún gólfplötu að efri brún mænis.

## 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.
- Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
- Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.
- Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágreist.

↗ **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.

## 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.

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

## 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

- 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.

↗ **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.

## 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**

## 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.

## 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

↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
- ↗ Silungakvísl 5–7, samþykkt 4.6.1996
- ↗ Silungakvísl 15, samþykkt 28.5.1991
- ↗ Silungakvísl 17–31, samþykkt 7.4.1989

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

# 7.1.3

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.3

### Seiðakvísl 1–43

## Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur austur af Silungakvísl, sunnan við Streng og sunnan hennar er Elliðaárdalur. Aðkoma að skilmálaeiningunni er úr norðri frá Streng. Seiðakvísl myndar nokkrar botnlangagötur sem íbúðabyggðin raðast meðfram. Í miðri skilmálaeiningunni eru tvö dvalarsvæði. Húsgerðir eru eins tila tveggja hæða einbýlishús með lágreistu þaki sem byggðust upp á níunda áratug síðustu aldar. Húsin á jaðri einingarinnar eru einnar hæðar en húsin í miðju einingarinnar eru tveggja hæða. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Ártúnsholts sem varða skilmálaeininguna, annars vegar er um að ræða 25 m2 viðbyggingu á einni hæð og hins vegar afmörkun byggingarreitar fyrir stakstæða byggingu 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 flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.3**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.3 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 - 7.1.3**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.3

# 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

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

↗ **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.

- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## 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

| **Seiðakvísl 15–29, 18–26 (tvær hæðir)** | **m2** |
|---|---|
| Grunnflötur húss (12×8) | 96 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (þ.m.t. efri hæð) | 192 |
| Bílskúr (4,2×7,5) | 31,5 |
| Hámarksbyggingarmagn1 | 223,5 |
| **Seiðakvísl 1–13, 31–43, 2–16, 28–38 (ein hæð)** | **m2** |
| Grunnflötur húss | 150 |
| Bílskúr (4,2×7,5) | 31,5 |
| Hámarksbyggingarmagn1 | 181,5 |

1 Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

| **Eins hæðar einbýlishús í Seiðakvísl 1–13 og 31–43 (oddatölur) og 2–16 og 28–38 (sléttar tölur)** | **m** |
|---|---|
| Aðalhús1 | 2,7 |
| Bílageymsla1 | 2,7 |
| **Tveggja hæða einbýlishús í Seiðakvísl 15–29 (oddatölur) og 18–28 (sléttar tölur)** | **m** |
| Aðalhús1 | 5,5 |
| Bílageymsla1 | 2,7 |

1 Hámarkshæð langveggjar í metrum - mæld frá efri brún gólfplötu að þakklæðningu 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.

↗ **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.
- Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
- Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.
- Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágreist.

↗ **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.

↗ **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

- 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.

### 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

↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
  ↗ Seiðakvísl 43, samþykkt 10.7.2009
  ↗ Seiðakvísl 34, samþykkt 28.11.2007

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 fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

# 7.1.4

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.4

**Samfélagsþjónusta**

## Um skilmálaeiningu

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

## 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 - 7.1.4**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.4 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.4**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.4

# 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 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

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

## 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:

**Ártúnsskóli við Árkvörn 6**
- Byggingarmagn á lóð: 3140,0 m2.

**Kvarnaborg við Árkvörn 4**
- Byggingarmagn á lóð: 490,0 m2.

**Leikskóli við Bleikjukvísl 10**
- Byggingarmagn á lóð: 500,0 m2.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

**Ártúnsskóli**
- 1–2 hæðir.

**Kvarnarborg við Árkvörn 4 og Bleikjukvísl 10**
- 1 hæð.

## 9. Viðbótarbyggingarheimildir

### STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

**Ártúnsskóli við Árkvörn 6**
- Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu við aðalbyggingu: 2.240 m2.
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1-2 hæða eins og aðalbygging.

**Kvarnaborg við Árkvörn 4**
- Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu: 250 m2.
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

**Leikskóli við Bleikjukvísl 10**
- Heimilað byggingarmagn hverfisskipulags fyrir viðbyggingu: 150 m2.
- Viðbygging skal og vera innan bundins byggingarreits, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni hæð.

**HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR**

**Ártúnsskóli við Árkvörn 6**
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

**Kvarnaborg við Árkvörn 4**
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

**Leikskóli við Bleikjukvísl 10**
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæð og hæð á þaki.

## 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**

**Ártúnsskóli við Árkvörn 6**
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 550 m2.

**Kvarnaborg við Árkvörn 4**
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m2.

**Leikskóli við Bleikjukvísl 10**
- 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.

**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.

**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 nánar í leiðbeiningunum 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.

**Leikskóli við Bleikjukvísl 10**

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

## 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 Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
- ↗ Bleikjukvísl 10, samþykkt í borgarráði 24.8.2004
- ↗ Árkvörn 6 (Ártúnsskóli) Breyting samþykkt í borgarráði 3.4.2001 (úr gildi) og í skipulagsráði 8.11.2006 (í gildi)
- ↗ Árkvörn 4 (leikskólinn Kvarnaborg) er afmörkuð á heildarskipulagi Ártúnsholts, samþykkt 3.12.1982

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

# 7.1.5

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.5

### Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl

## Um skilmálaeiningu

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

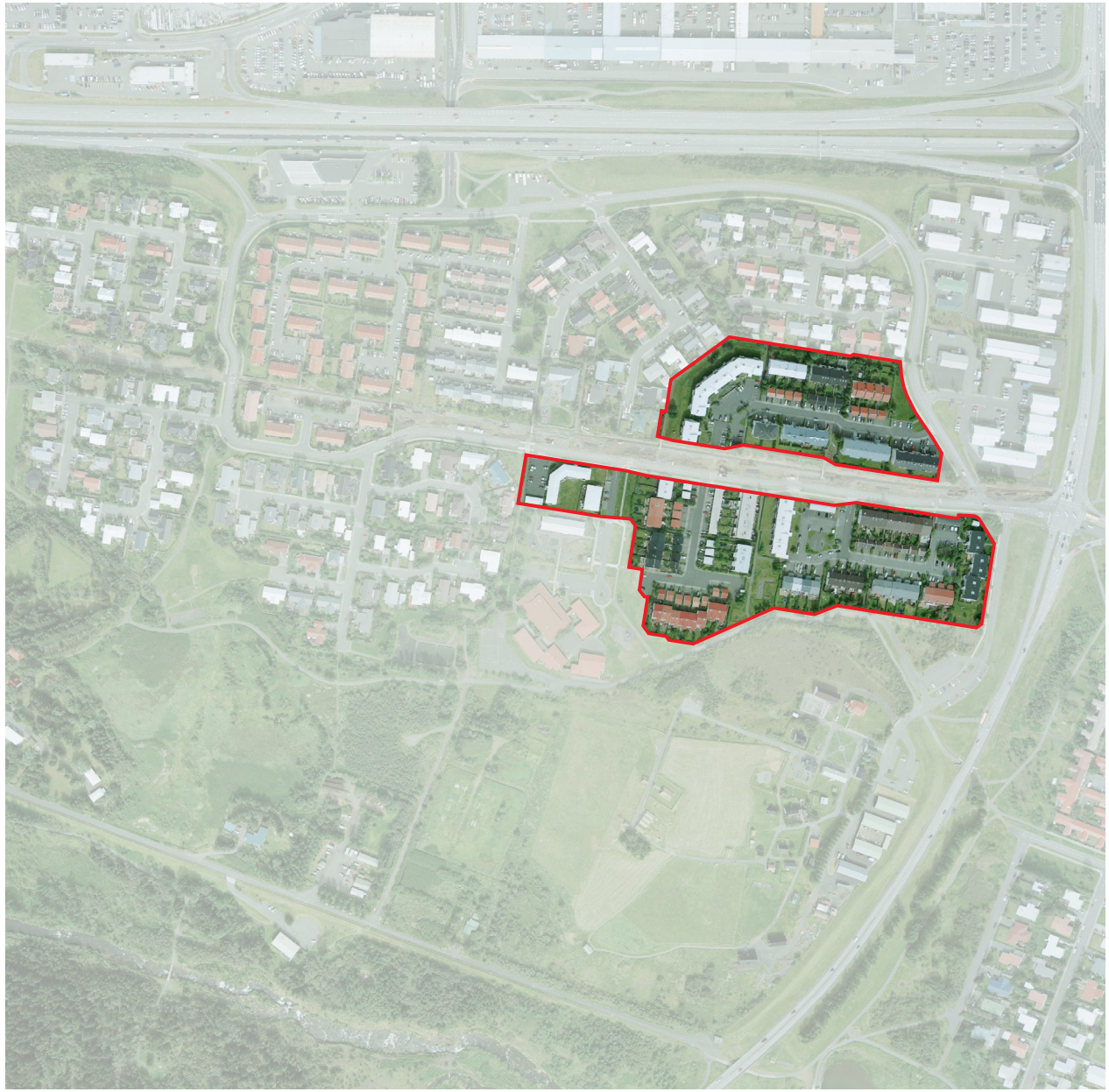
## Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.  Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, 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 flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.5**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.5 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 - 7.1.5**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.5

# 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

**Raðhús með viðbyggingu**

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

**Raðhús án viðbyggingar**

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

**Fjölbýlishús**

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

**Árkvörn 2, 2A og 2B**

- Fjölbýlishús með 20 íbúðum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni 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.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

# 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.

### HÚSAGERÐIR

- Um er að ræða eftirfarandi fjóra flokka húsa, hver með mismunandi skilmálum.

**Húsagerð A**
- Fiskakvísl 2–24 (sléttar tölur), Laxakvísl 1–15 (oddatölur), Reyðarkvísl 1–25 (oddatölur) og 2–24 (sléttar tölur).
- Tveggja hæða raðhús með sérstæðu útihúsi (bílageymsla/ tómstundaherbergi) við götu.

**Húsagerð B**
- Laxakvísl 8–22 (sléttar tölur) og 23–37 (oddatölur)
- Raðhús þar sem bílageymsla er innbyggð (hluti af húsi).

**Húsagerð C**
- Fiskakvísl 1–13 (oddatölur) og 26–34 (sléttar tölur), Laxakvísl 17–21 (oddatölur) og 2–6 (sléttar tölur)
- Fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða. Íbúðargerðir um 60–120 m2.

**Húsagerð D**
- Árkvörn 2A, fjölbýlishús, tveggja og þriggja hæða.

## STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

| **Húsagerð A** | **m2** |
|---|---|
| Grunnflötur húss (12×8) | 96 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (þ.m.t. efri hæð) | 192 |
| Minni bygging austan aðalbyggingar (5,5×7) | 38,5 |
| Hámarksbyggingarmagn | 230,5 |
| **Húsagerð B** | **m2** |
| Grunnflötur húss (12×8) | 96 |
| Samtals hámarksbyggingarmagn aðalbyggingar (þ.m.t. efri hæð) | 192 |
| Hámarksbyggingarmagn | 192 |
| **Húsagerð D** | **m2** |
| Aðalbygging | 1921,92 |
| Bílageymsla | 292,5 |
| Nýtingarhlutfall | 0,59 |

## HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

**Húsagerð A og B**
- Tveggja hæða hús með lágu risi. Mesta hæð langveggja er 5,6 metrar.

**Húsagerð C**
- Tveggja til þriggja hæða hús.

**Húsagerð D**
- Tveggja og þriggja hæða hús.

## 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.
- 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. 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.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

↗ **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

- 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.

**Raðhús A og B**

- Þakhalli aðalhúss og stakstæðrar bílageymslu skal vera 14–20 gráður.

**Fjölbýlishús**

- Þakhalli skal vera 14–20 gráður.
- Úthengi þaka má vera allt að 30 cm. Almennt er um að ræða mænisþök.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

## 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 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.

### 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.

**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.

↗ **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

- ↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
  - ↗ Fiskakvísl 2–8, samþykkt 21.6.1987
  - ↗ Fiskavísl 18–24, samþykkt 21.6.1988
  - ↗ Árkvörn 2, samþykkt 13.8.1991
  - ↗ Árkvörn 2, samþykkt 18.2.1992
  - ↗ Reyðarkvísl 2, samþykkt 23.7.1991

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

# 7.1.6

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.6

### Strengur, borgargata

## Um skilmálaeiningu

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

## Helstu áherslur

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

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.6**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.6 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 - 7.1.6**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.6

# 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

- 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.
- Innan skilmálaeiningarinnar er grenndarstöð, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

### 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.
- Á ekki við.

### 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 nánar í leiðbeiningunum Frágangur lóða**

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Opin svæði**

## 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.

### HVERFISTORG

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**
↗ **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

**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.
- 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

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

## 35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á 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

- Átta bílastæði/sleppistæði eru staðsett við Bleikjukvísl 10 og ætluð þeim sem eru að sækja börn í leikskóla.
- Tuttugu og átta stæði eru staðsett við Streng, næst Birtingakvísl 62–68 og Bleikjukvísl 17. Heimilt er að nýta þau sem stæði fyrir deilibíla, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og sem hjólastæði eða hjólaskýli. Einnig er heimilt að afmarka hluta stæðanna sem athafnasvæði fyrir sorpbíla.

## 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

↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
↗ Bleikjukvísl 10, samþykkt í borgarráði 24.8.2004

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

# 7.1.7

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.7

## Ála-, Birtinga- og Sílakvísl

## Um skilmálaeiningu

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

## Helstu áherslur

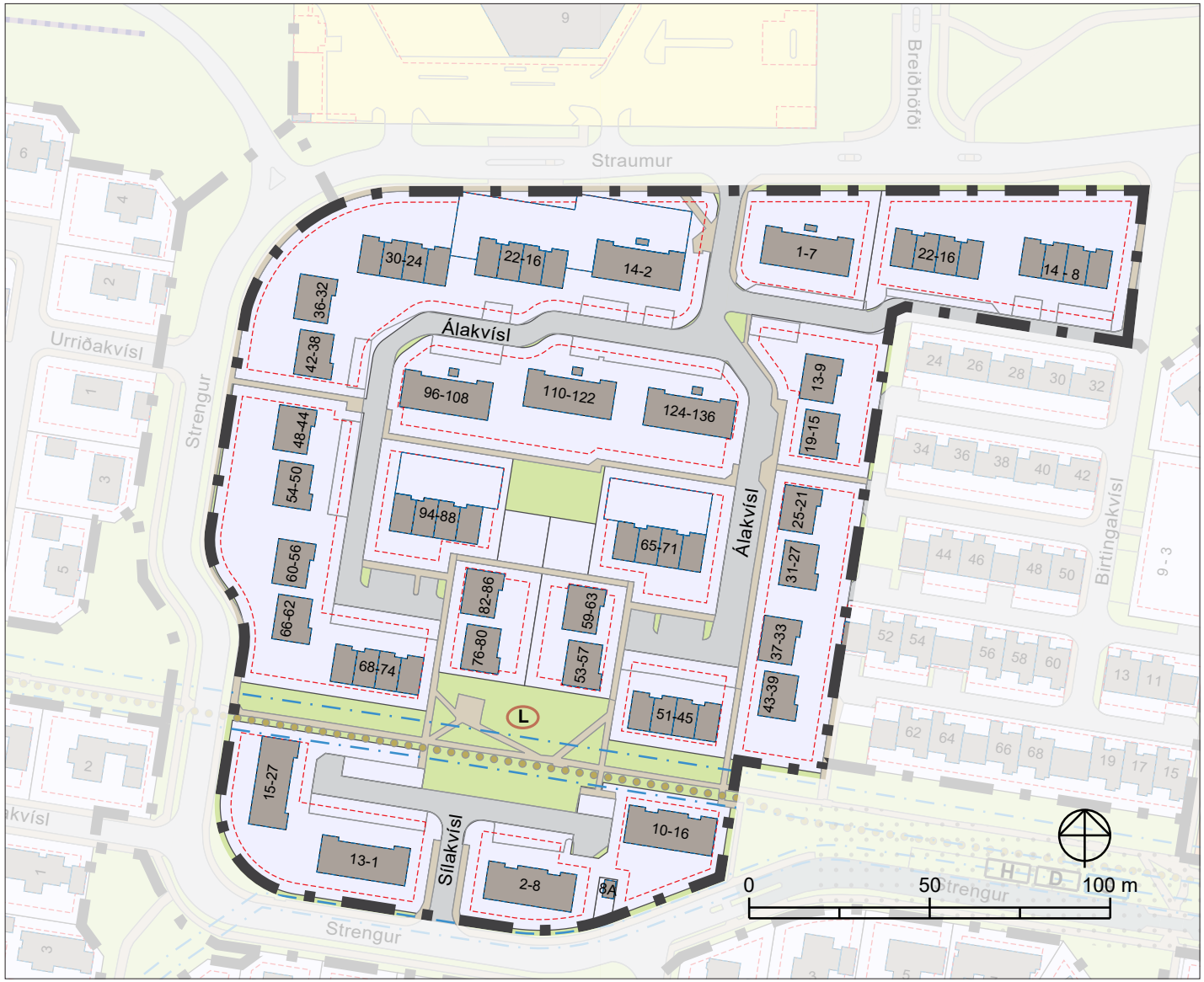
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir og kvisti.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.7**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.7 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 - 7.1.7**

Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.7

# 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

**Húsagerð A**
- Raðhús, 32 íbúðir.

**Húsagerðir B og C**
- Fjölbýlishús, 94 íbúðir.
- Aukaíbúðir eru ekki heimilar.

### 3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### 4. Fjölgun íbúða

- Aukaíbúðir eru ekki heimilar.

### 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.

- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

# 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.
- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi Ártúnsholts frá 1982.

**HÚSAGERÐIR**

**Húsagerð A**

- Fjögurra íbúða raðhús á einni hæð með háu risi, samtals 32 íbúðir.

- Álakvísl 16–22 og 24–30 (sléttar tölur), Álakvísl 45–51 (oddatölur), Álakvísl 65–71 (oddatölur), Álakvísl 68–74 (sléttar tölur), Álakvísl 88–94 (sléttar tölur), Birtingakvísl 8–14 (sléttar tölur), Birtingakvísl 6–22 (sléttar tölur) og Sílakvísl 2–8 og 10–16 (sléttar tölur)

**Húsagerð B**
- Tveggja hæða fjölbýlishús með risi, samtals 49 íbúðir.
- Álakvísl 1–7 (oddatölur), Álakvísl 2–14 (sléttar tölur), Álakvísl 96–136 (sléttar tölur) og Sílakvísl 1–27 (oddatölur).

**Húsagerð C**
- Tveggja hæða fjölbýlishús með risi, samtals 48 íbúðir.
- Álakvísl 9–43 (oddatölur), Álakvísl 32–66 (sléttar tölur), Álakvísl 76–86 (sléttar tölur) og Álakvísl 53–63 (oddatölur)

**STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL**

| | metrar | m2 |
|---|---|---|
| Húsagerð A og B | | 259 |
| Húsagerð C | 10,5×12,6 | 133 |

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

**Húsagerð A og B**
- Einnar hæðar raðhús með háu risi.

**Húsagerð C**
- Tveggja hæða fjölbýlishús með háu risi.

## 9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir og kvisti.

## 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

- Hús skulu vera með háreistu mænisþaki, þakhalli frá 37 gráðum. Þakefni og frágangur þaks skal vera óbreyttur.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

## 15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar 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 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.
- 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

- 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.

**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

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

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, sjá skilmálalið 37 og útgefin mæliblöð.

### 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.



**SKILMÁLAEINING**

# 7.1.8

**EFNISYFIRLIT**

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.8

## Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl

## Um skilmálaeiningu

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

## Helstu áherslur

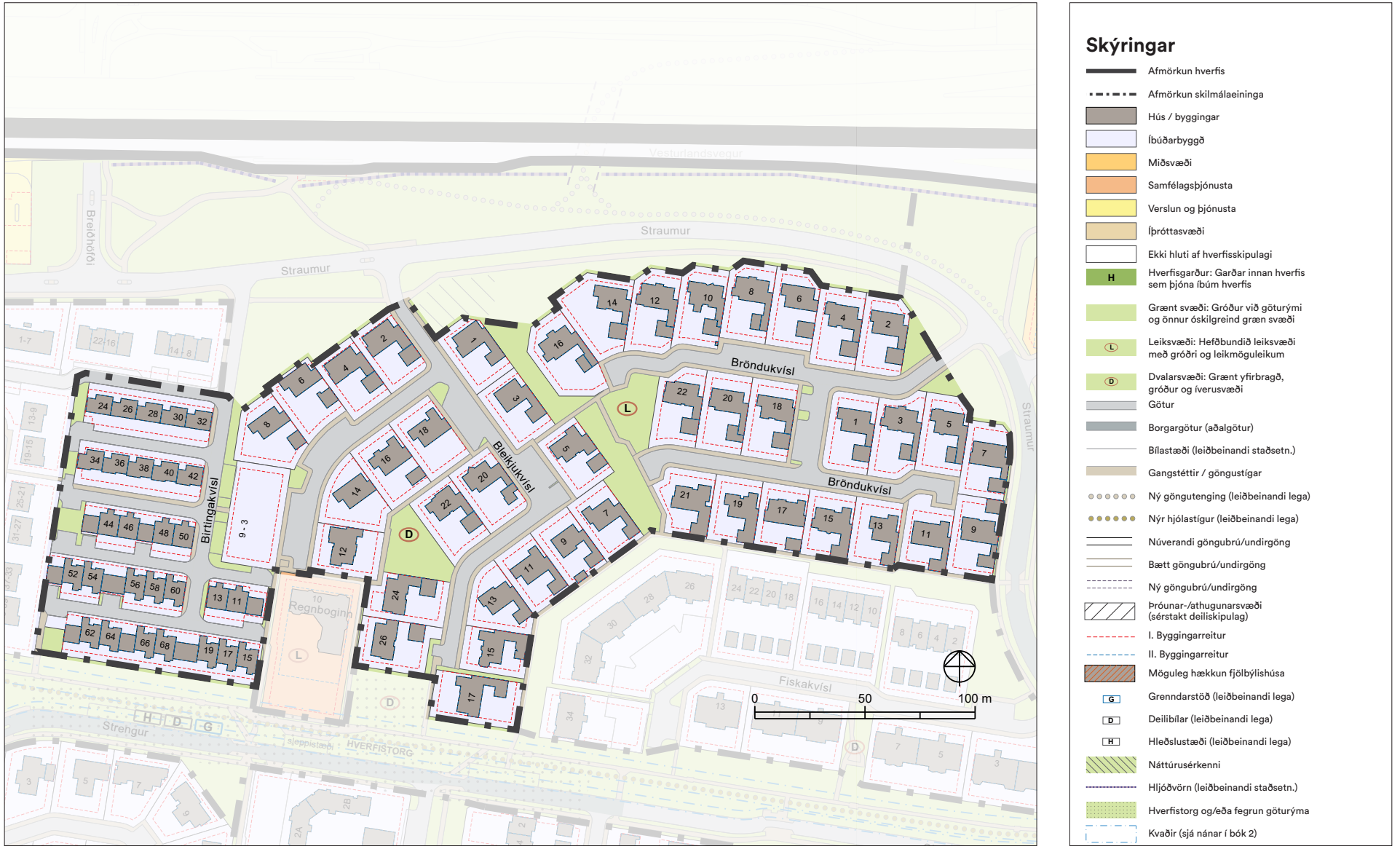
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Á auðri lóð Birtingakvíslar 3–9 verður heimilað að byggja tvö parhús á tveimur hæðum með átta tveggja og þriggja herbergja íbúðum til að auka framboð á litlum og meðalstórum íbúðum í hverfinu.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.8**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.8 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.8**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.8

# 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

- Eins til tveggja hæða einbýlishús og raðhús á einni og hálfri til tveimur hæðum. 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.
- Til að auka framboð á litlum og meðalstórum íbúðum er heimilað að byggja átta tveggja og þriggja herbergja íbúðir á lóð Birtingakvíslar 3–9.

↗ **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.

- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

# 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.
- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi Ártúnsholts frá 1982.

## STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

| **Bleikjukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingarreit B** | **m$^2$** |
|---|---|
| Byggingarreitur A (5,4×15) | 81 |
| Byggingarreitur B (16×4,8) | 76,8 |
| Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B) | 157,8 |
| Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (5,4×7,8) | 42,12 |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4×3) | 16,2 |
| Hámarksbyggingarmagn aðalhúss og garðhúss1 | 216,12 |
| Garðhús/útskot utan byggingarreits | 18 |
| Hámarksbyggingarmagn samtals | 234,12 |

| **Bleikjukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingarreit C** | **m$^2$** |
|---|---|
| Byggingarreitur A (5,4×15) | 81,0 |
| Byggingarreitur B (15×4,8) | 72,0 |
| Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B) | 153,0 |
| Byggingarreitur C, garðhús/bílskúr (7×7,8) | 54,6 |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4×3) | 16,2 |
| Hámarksbyggingarmagn aðalhúss og garðhúss1 | 223,8 |
| Garðhús/útskot utan byggingarreits | 18,0 |
| Hámarksbyggingarmagn samtals | 241,8 |

| **Bröndukvísl, vinkilhús, ein hæð, bílskúr í byggingarreit B** | **m$^2$** |
|---|---|
| Byggingarreitur A (5,1×15) | 76,5 |
| Byggingarreitur B (16×5,1) | 81,6 |
| Samtals byggingarreitur aðalhúss (A+B) | 158,1 |
| Byggingarreitur C, garðhús (5,4×7) | 37,8 |
| Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss C (5,4×3) | 16,2 |
| Hámarksbyggingarmagn aðalhúss og garðhúss1 | 212,1 |
| Garðhús/útskot utan byggingarreits | 18 |
| Hámarksbyggingarmagn samtals | 230,1 |

1 Kjallari er heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa

## HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

**Bleikjukvísl 1–17 (oddatölur), 2–26 (sléttar tölur), Bröndukvísl 2–22 (sléttar tölur) og 1–21 (oddatölur)**

| **Eins til tveggja hæða einbýlishús** | **m** |
|---|---|
| Mesta veghæð langhliðar | 5,6 |

**Birtingakvísl 11–15 (oddatölur) og 44–68 (sléttar tölur)**

| **Raðhús á einni og hálfri hæð** | **m** |
|---|---|
| Mesta veghæð langhliða að götu | 5,6 |
| Mesta veghæð langhliða að garði | 2,8 |

**Birtingakvísl 24–42 (sléttar tölur)**

| Raðhús á tveimur hæðum | m |
|---|---|
| Mesta vegghæð langhliða að götu | 5,4 |
| Mesta vegghæð langhliða að bílageymslu | 2,8 |

**ANNAÐ**

- Ef ekki er byggður tengigangur (E) milli garðhúss og aðalhúss skal reisa skjólvegg allt að 2 metrum að hæð á milli þeirra.
- Þegar lóð er neðan götu er gert ráð fyrir að garðhúsið sé notað að hluta til fyrir bílageymslu.
- Lóðrétt hliðrun þakflata aðalhúss (A/B) og garðhúss (C) skal minnst vera 0,6 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.

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

## 10. Nýbyggingar

**BIRTINGAKVÍSL 3-9**

**Stærðir**

- Heimilt er að byggja tvö parhús á tveimur hæðum með fjórum íbúðum í hvoru, samtals mest átta íbúðir.
- Íbúðargerð skal vera blanda af tveggja og þriggja herbergja íbúðum. Fjórar íbúðir skulu vera 2 herbergja og fjórar skulu vera 3 herbergja.
- Hámarksgrunnflötur hvors húss er 15×12 metrar (180 m2).
- Hámarksbyggingarmagn er 720 m2.
- Bílageymsla er óheimil.

**Hæðir húsa og hæðafjöldi**

- Tveggja hæða parhús.
- Mesta vegghæð langhliðar er 6 metrar.

**Þak og þakfrágangur**

- Lágreist risþak að hámarki 12 gráður eða einhallandi þak 15–20 gráður.
- Mesta hæð þaks: 1,2 m.

## 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.



**Birtingakvísl**
Núverandi ástand.



**Birtingakvísl**
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar viðbætur.



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

**Birtingakvísl**

Skuggavarp - núverandi ástand.



21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

**Birtingakvísl**
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.




**Birtingakvísl**
Snið sem sýnir hvernig nýbyggingar falla að núverandi byggð.

## 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.

**Bleikjukvísl 1–17 (oddatölur) og 2–26 (sléttar tölur) og Bröndukvísl 2–22 (sléttar tölur) og 1–21 (oddatölur)**

- Aðalhús og stakstæð bílageymsla: þakhalli 15–20 gráður. Stallað þak.

**Birtingakvísl 11–15 (oddatölur) og 44–68 (sléttar tölur)**

- Aðalhús: einhalla þök, 15–20 gráður. Bílageymsluþak lágreist.

**Birtingakvísl 24–42 (sléttar tölur)**

- Aðalhús: þakhalli 15–20 gráður.
- Bílageymsla: lágreist mænisþak.
- Tengigangur (E): þak skal vera lágreist.
- Þakhalli aðalhúss og bílageymslu skal ávallt vera sá sami.

↗ **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.

↗ **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 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.
- 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

- ↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
  - ↗ Birtingakvísl 11–13, samþykkt 3.5.1988
  - ↗ Bleikjukvísl 17, samþykkt 21.3.1989
  - ↗ Birtingakvísl bílastæði, samþykkt 2.7.1991
  - ↗ Bleikjukvísl 10, samþykkt 24.8.2004
  - ↗ Bröndukvísl bílastæði, samþykkt 17.9.2008. Birt í B-deild 7.10.2008
  - ↗ Bröndukvísl 18, samþykkt 4.6.2010. Birt í B-deild 9.7.2010

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.


KR-NAN

**SKILMÁLAEINING**

# 7.1.9

**EFNISYFIRLIT**

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.9

### Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7

## Um skilmálaeiningu

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

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

## Helstu áherslur

- 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.
- Heimilað er að hækka hús í 3–4 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Heimild er gefin til að byggja við og ofan á byggingar til móts við Höfðabakka og Vesturlandsveg.
- Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að vera með íbúðir og gististarfsemi á efri hæðum.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

**Skilmálaeining - 7.1.9**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.9 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.9**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.9

# 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

- Miðsvæði. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða hótelum.
- Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á reitnum. Því verða á efri hæðum heimilaðar íbúðir og einnig gististarfsemi í flokkum II–III. Veitingastaðir í flokkum I og II eru heimilaðir.
- Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

### 2. Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

### 3. Verslun og þjónusta

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

### 4. Fjölgun íbúða

- Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
- Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m2 eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.
- Hámarksfjöldi íbúða er 49.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**
↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

### 5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið 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.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

# 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

| Lóðarheiti | $m^2$ | |
|---|---|---|
| Nethylur 1 | 1163 | 0,5 |
| Nethylur 2 | 3946 | 0,647 |
| Nethylur 2A | 14 | 0,4 |
| Nethylur 3 | 1500 | 0,406 |
| Stangarhylur 1 | 887,6 | 0,4 |
| Stangarhylur 2 | 786 | 0,4 |
| Stangarhylur 3 | 811,39 | 0,41 |
| Stangarhylur 4 | 769,6 | 0,4 |
| Stangarhylur 5 | 598,4 | 0,4 |
| Stangarhylur 6 | 854,4 | 0,4 |
| Stangarhylur 7 | 934,4 | 0,4 |

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Skilmálaeiningin samanstendur af tveggja hæða byggingum fyrir atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu. Á svæðinu er gert ráð fyrir 10 atvinnulóðum af mismunandi stærð og lögun og einni lóð fyrir dreifistöð (Stangarhylur 2A).
- Hönnun á hverri lóð utan dreifistöðvar skal skipta niður í einingar.

| Helstu stærðir | |
|---|---|
| Þakhalli er á bilinu | 14–20 gráður |
| Hámarkshæð frá gólfkóta að mæni | 7,6 metrar |
| Langveggir húsa hámarkshæð | 5,4 metrar |

Meginstefna húsa er austur-vestur í samræmi við meginstefnu annarra hluta hverfisins.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

## 9. Viðbótarbyggingarheimildir

### STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Heimilt er að auka nýtingarhlutfall A-rýma innan hverrar lóðar í 0,6 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir þriggja hæða byggingu og í 0,8 þar sem gert er ráð fyrir heimild fyrir fjögurra hæða byggingu. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma, sbr. það sem áður segir, er heimild gefin fyrir B-rýmum sem mega vera allt að 10 % af heildarbyggingarmagni A-rýma á hverri lóð.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningaskjal hverfisskipulags. Sjá nánar skilmála nr. 22 um útfærslu lóða.

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Heimilt að auka húshæð aðalbygginga í 3–4 hæðir í samræmi við hverfisskipulagsuppdrátt.
- Almennt er gert ráð fyrir þremur hæðum næst núverandi íbúðabyggð en allt að fjórum hæðum fjær núverandi íbúðabyggð.
- Heimildir um húshæð koma fram á hverfisskipulagsuppdrætti, einingu 7.1.9.
- Í þriggja hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 8,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 10,6 metrar. Í fjögurra hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 11,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 12,8 metrar. Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**
↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

## 10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.
- Ath lóð nýbyggingar Nethyl 1 og 3

## 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.

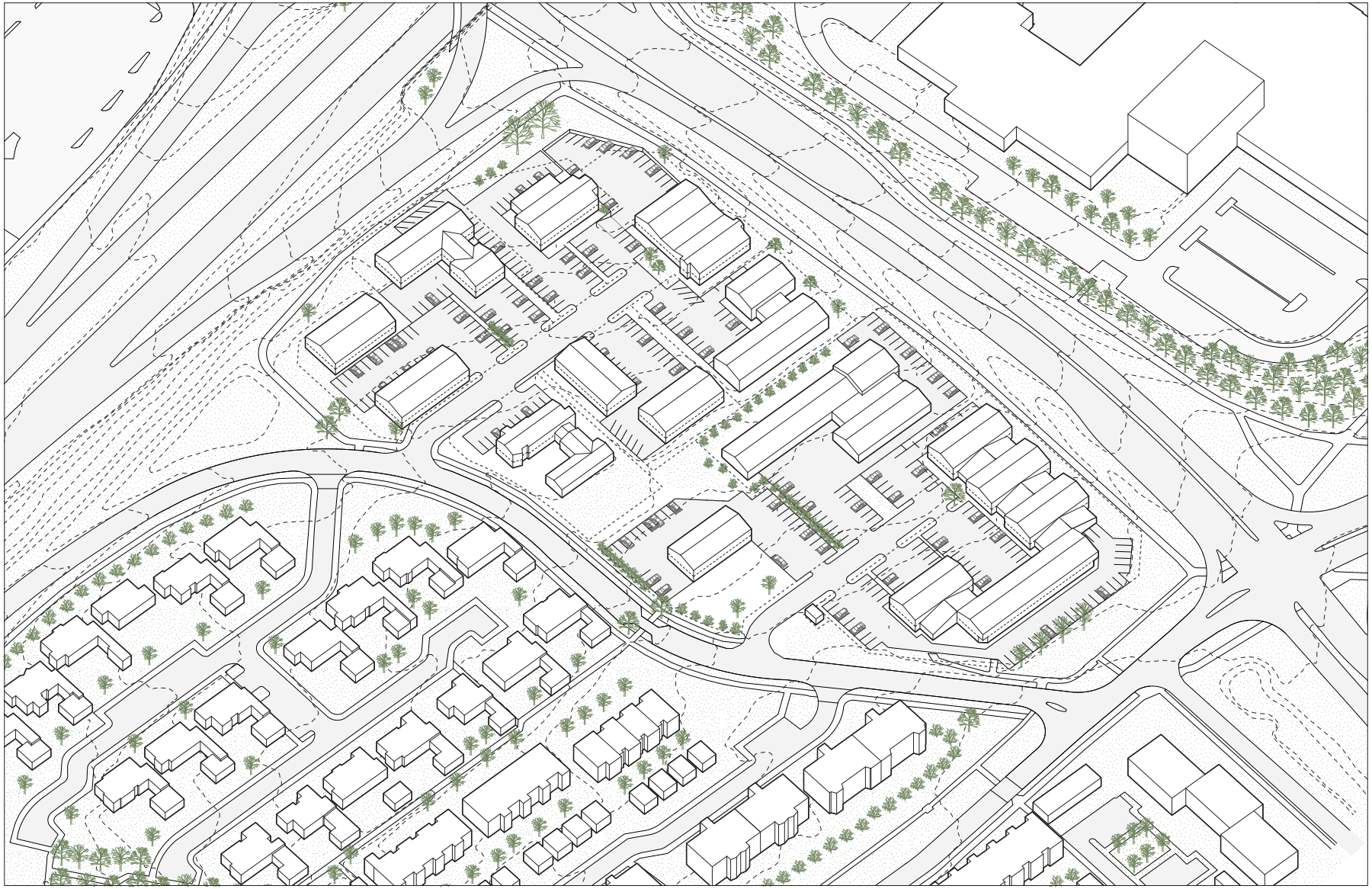
**BUNDIN BYGGINGARLÍNA**

- 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.

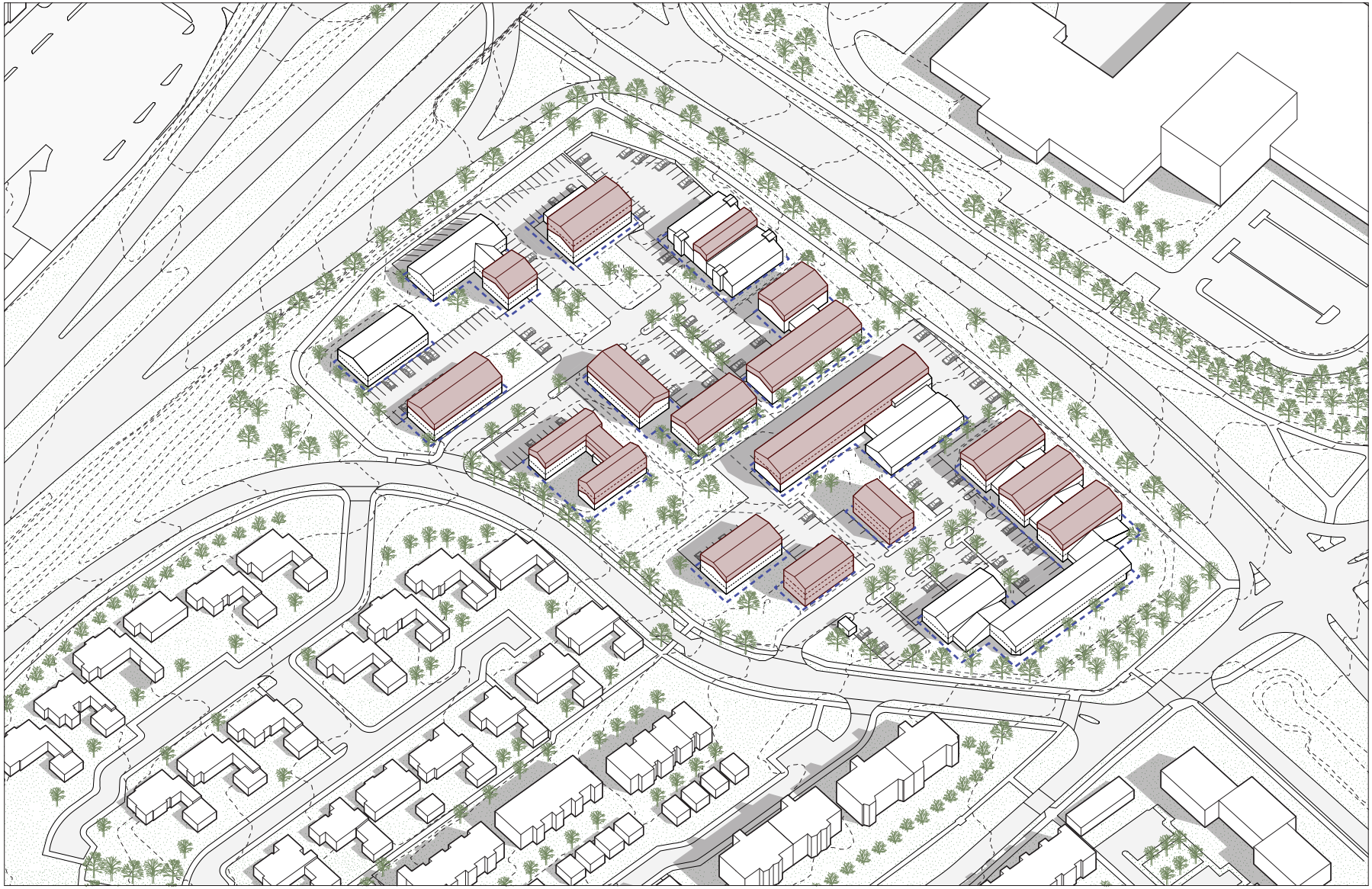
**GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR**

- 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.

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Hverfiskjarnar**



**Net- og Stangarhylur**
Núverandi ástand.



**Net- og Stangarhylur**
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar viðbætur.



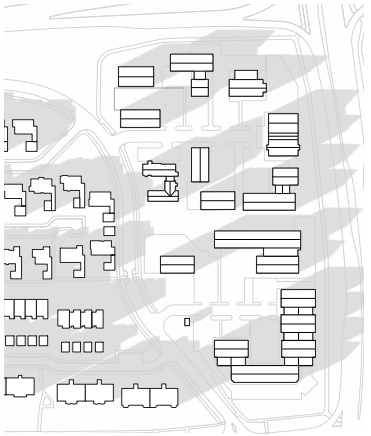
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



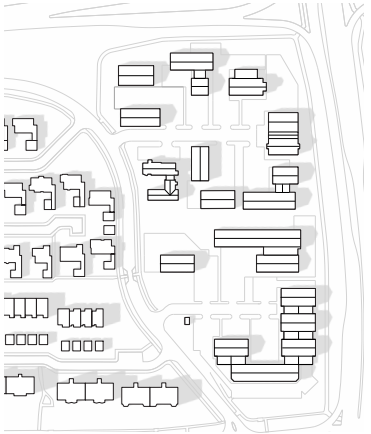
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

**Net- og Stangarhylur**

Skuggavarp núverandi ástands.



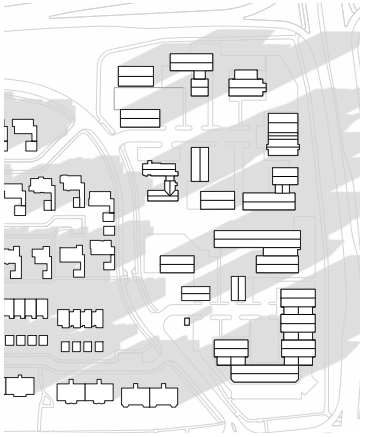
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

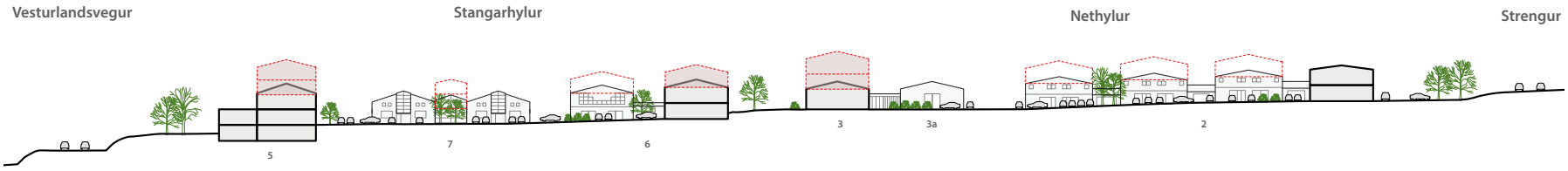


21. júní - kl 15:00

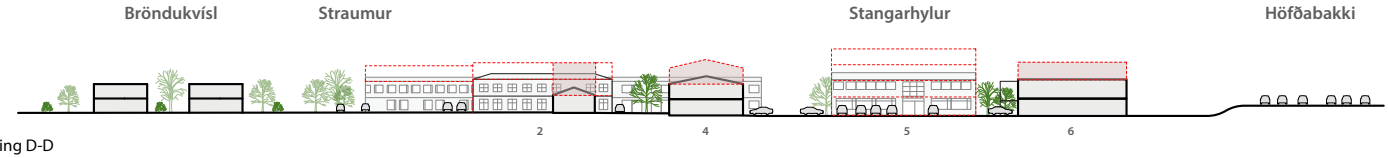


21. júní - kl 18:00

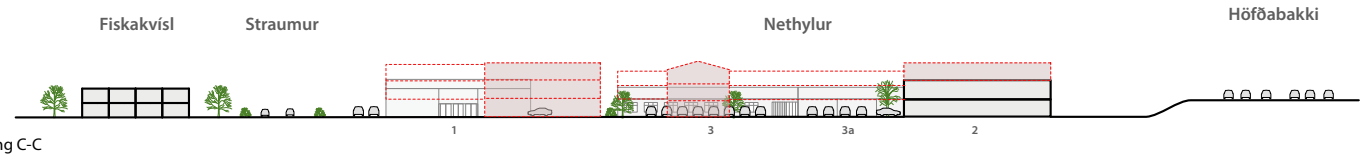
**Iðnaðar- og athafnarsvæði við Net- og Stangarhyl**
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



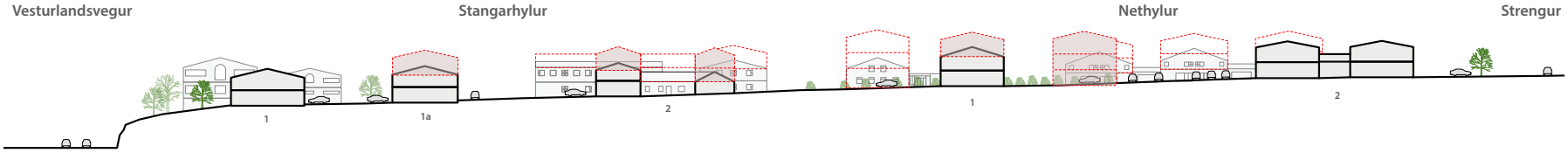

Sneiðing B-B




Sneiðing D-D




Sneiðing C-C




Sneiðing A-A




**Net- og Stangarhylur**

Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.

## 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.
- Sýna skal og sækja um fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju eða sambyggð hús er að ræða.

↗ **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.

## 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

- 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.

↗ **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
- 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.
- Heimild er fyrir allt að 20 m2 dreifistöð á lóðinni Stangarhylur 2A sem er 35 m2 að flatarmáli.

# 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.

**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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

## 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 Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
  - ↗ Nethylur 1, samþykkt 9.11.2005, birt í B-deild 22.11.2005
  - ↗ Nethylur 2, samþykkt 12.3.2008, birt í B-deild 30.4.2008
  - ↗ Nethylur 3, samþykkt 24.11.2004, birt í B-deild 10.1.2005
  - ↗ Stangarhylur 1, vararafstöð, samþykkt 3.11.1998
  - ↗ Stangarhylur 1, samþykkt 14.11.1995
  - ↗ Stangarhylur 1, samþykkt 12.5.1992
  - ↗ Stangarhylur 1A, samþykkt 20.4.1993
  - ↗ Stangarhylur 2, samþykkt 13.8.1996
  - ↗ Stangarhylur 3 og 3A, samþykkt 24.5.1994
  - ↗ Stangarhylur 7, samþykkt 11.2.1997

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

# 7.1.10

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.10

### Straumur – Þjónusta og opin svæði

## Um skilmálaeiningu

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

## Helstu áherslur

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

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 - 7.1.10**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.10 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.10**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.10

# 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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

### 2. Húsagerðir

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

### 3. Verslun og þjónusta

- Heimilt er að vera með bensínstöð, verslun og þjónustu á lóð nr. 9.
- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið 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 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.
- Helstu vandamál tengd hjóðvist innan skilmálaeiningarinnar eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

# 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

| **Lóðarheiti** | **m$^2$** | |
|---|---|---|
| Straumur 9 | - | 0,15 |
| Aðalbygging (R1) | 757 | - |

| **Lóðarheiti** | **m²** | |
|---|---|---|
| Kjallari (R1) | 128 | - |
| Þvottastöð (R4) | 212,7 | - |
| Þjónustuskýli (R5) | 18 | - |

Lóðin telst fullbyggð.

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

- Verslunar- og þjónustubygging á einni hæð + kjallari.

| **Kótar og veggjahæðir** | | |
|---|---|---|
| | Gólfkóti | H 41,37 |
| | | Þ 47,00 |
| R2: Skyggni yfir eldsneytisdælu | | Þ 47,00 |
| R3: Geymsluhús | Gólfkóti | H 40,50 |
| | | Þ 43,00 |
| R4: Þvottastöð | Gólfkóti | H 40,50 |
| | | Þ 44,50 |
| R5: Tæknirými og þjónustuskýli | Veggir | 1,5 m |
| | | Þ 43,50 |
| R8: Auglýsingaskilti | Hæð1 | 2,1 m |
| R9: Auglýsingaskilti | Hæð1 | 8,4 m |

1 Hámarks

**ANNAÐ**

- Kjallari heimilaður undir bensínstöð, 128 m2.

## 9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

## 10. Nýbyggingar

- Heimilt er að byggja allt að 100 m2 mannvirki fyrir fyrir strætófarþega, úr léttum efnum, sem tengist rafmagni og hita og veitir skjól.

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

- Einnar hæðar mannvirki. Hámarkshæð 3 metrar.

**ANNAÐ**

- Mannvirkið skal vera úr léttum efnum og meira en helmingur útveggja skal vera gegnsær.

## 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.
- Byggingarreitir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti og útgefnum mæliblöðum af lóð. Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að fylla út byggingarreit. Byggingarreitur er rúmur, enda er ekki gert ráð fyrir að hann sé fullnýttur, heldur sýnir hann mögulegt svæði fyrir byggingar og stakstæðar byggingar.

## 13. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

## 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.

## 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 heimilir þar sem aðstæður leyfa.

## 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.

### 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.

↗ **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.

**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

- 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.
- 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

- 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.
- Sjá staðsetningu náttúrusérkenna á hverfisskipulagsuppdrætti.



# 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.
- Bæta skal aðkomu að biðstöð Strætó með það að markmiði að hún sé aðgengileg og örugg fyrir alla hópa allt árið um kring.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi í gegnum opin svæði og tengingar við aðliggjandi hverfi, sjá leiðbeinandi legu á uppdrætti.
- Bæta skal gönguþveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Straum og Breiðhöfða.
- Þar sem aðkoma Vesturlandsvegar og Breiðhöfða mætir Straumi skal beita hönnunarlegum inngripum til að minnka ökuhraða.

↗ **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.
- Vöruflutningabílastæði við Straum eru felld úr gildi og þau skal fjarlægja.

**Straumur 9**

- Eitt bílastæði á hverja 35 m2 þjónustuhúss og þvottastöðvar, þar af a.m.k. eitt stæði fyrir hreyfihamlaða.
- Ekki er heimilað að fjölga bílastæðum og miða skal við samþykkta aðaluppdrætti.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**

## 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

## 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



SKILMÁLAEINING

# 7.1.11

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.11

## Opin svæði

## Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.1.11 tekur til nokkurra opinna svæða á jöðrum byggðar í Ártúnsholti. Nyrst er opið svæði sem umlykur skilmálaeiningu 7.1.1 og hluta af 7.1.2 og tengist opnu svæði sem nær frá Streng og niður að Rafstöðvarvegi. Hluti af skilmálaeiningunni tekur til opins svæðis suðvestan við Ártúnsskóla með battavelli og leiksvæði og frá því liggur mjó ræma með göngustígum norðan við Árbæjarsafn að bílastæðum og opnu svæði nyrst í hverfinu uppi við Höfðabakka. Við Rafstöðvarveg 41 er einnig opið svæði.

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

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

Skilmálaeiningin einkennist af opnum svæðum.

**Skilmálaeining - 7.1.11**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.11 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.11**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.11

# 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

- Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar fyrir utan hús við Rafstöðvarveg 41, sem er án lóðar og byggingarheimilda.

### 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. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu vandamál tengd hljóðvist eru vegna nálægðar við Vesturlandsveg og Höfðabakka

### 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.

- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

## MANNVIRKI

### 8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

- Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar fyrir utan hús við Rafstöðvarveg 41, sem er án lóðar og byggingarheimilda. Þar sem ekki eru byggingarheimildir fyrir húsið er það undanskilið í umfjöllun í skilmálaliðum nr. 9-20 sem fjalla um mannvirki.

### 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.

### 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.
- 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.

**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.

**OPIN SVÆÐI VIÐ URRIÐAKVÍSL**

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi, sbr. skilmála nr. 6. Halda skal í náttúrulegan gróður norðan og vestan við byggðina og tryggja mikilvægt útsýni til vesturs.

**OPIÐ SVÆÐI VIÐ KISTUHYL**

- Heimilt er að koma fyrir hljóðvörnum næst Vesturlandsvegi, sbr. skilmála nr. 6. Á svæðinu er hljóðmön sem er skilgreind sem græn tenging. Heimilt er að bæta við og auka hljóðvarnir 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**

- 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.
- Á opna svæðinu eru helgunarsvæði fyrir lagnir og veitur sem gerð er grein fyrir í borgarvefsjá.

## 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.
- Um er að ræða grágrýtisholt með mólendi vestan við bílastæði við sunnanverðan Kistuhyl, nálægt Árbæjarsafni. Ekki er heimilt að breyta svæðinu og halda skal í náttúrulegan gróður og trjáþekju.



## 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 fyrir Árbæjarsafn eru staðsett við Kistuhyl og sýnd á uppdrætti.
- Fjöldi bílastæða er 88 auk bílastæða fyrir hreyfihamlaða.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að safninu og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan einingarinnar ef aðkomu göngustígs frá undirgöngum undir Höfðabakka er breytt.

### 37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

### 38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

### 40. Vindafar

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

## Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Deiliskipulag Ártúnsholts, samþykkt í borgarráði 3.12.1982
↗ Árbæjarsafn bílastæði, samþykkt 16.5.2008

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

# 7.1.12

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.12

## Rafstöðvarvegur

## Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.1.12 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst og austast í Ártúnsholtinu við Rafstöðvarveg. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rafstöðvarvegi. Í húsaþyrpingunni við Rafstöðvarveg eru annars vegar íbúðarhús sem voru byggð fyrir starfsmenn Rafstöðvarinnar og hins vegar önnur hús. Þrátt fyrir ólíkar gerðir húsa myndar byggðin sannfærandi heild með miklum trjágróðri. Megineinkenni skilmálaeiningarinnar eru eldri hús, mikill trjágróður og náttúrulegt umhverfi. Skilmálaeiningin byggðist upp á fyrri hluta síðustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Deiliskipulag var gert fyrir svæðið árið 1996 en nokkrar breytingar hafa verið gerðar á því sem einkum varða lóðabreytingar og viðbyggingar.

## Helstu áherslur

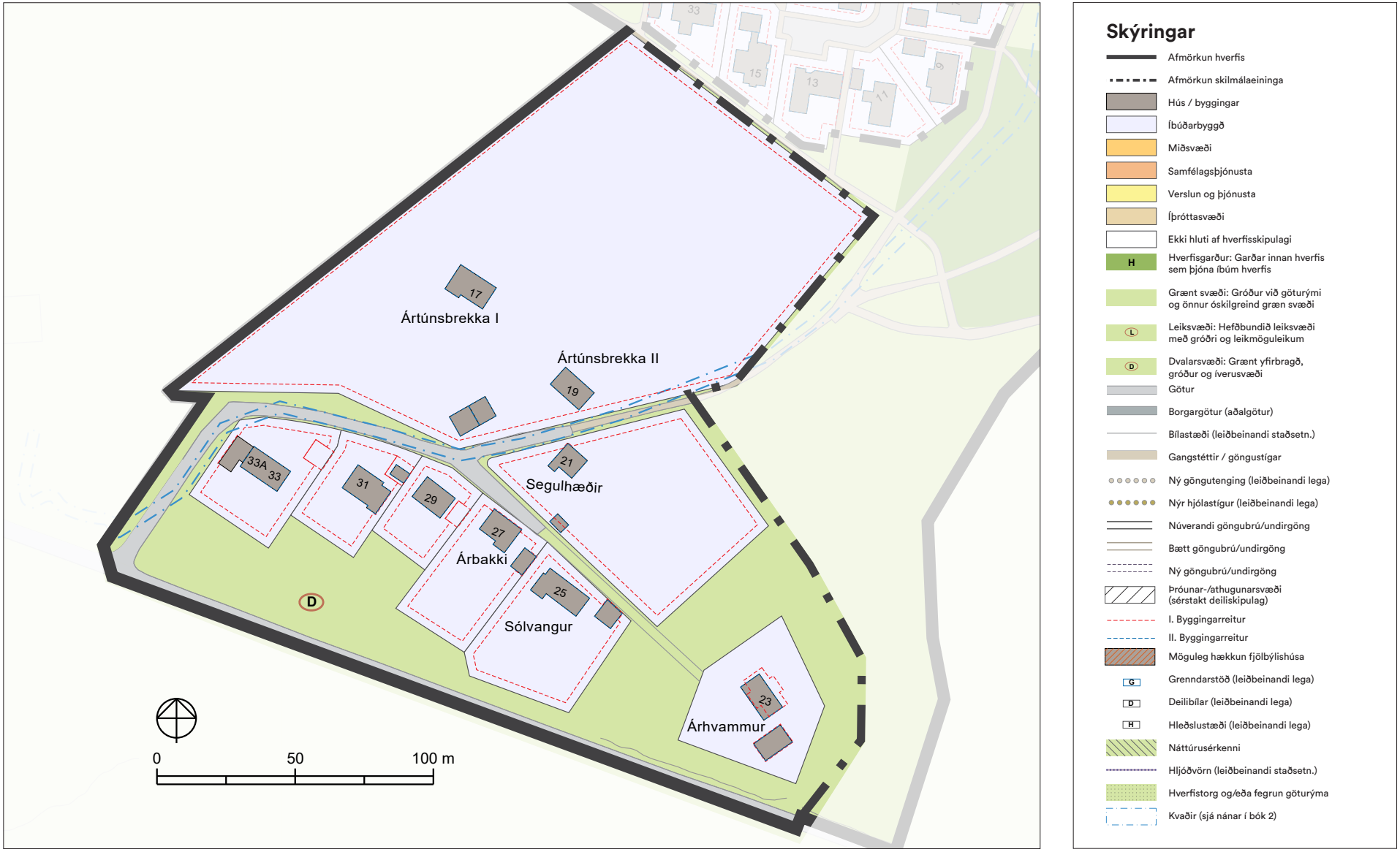
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð hún er.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum innan skilmálaeiningarinnar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur á mæliblaði.
- Ákvæði eru sett um grænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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 - 7.1.12**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.12 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.12**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.12

# 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 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

- Sérbýli (einbýli og parhús) með aukaíbúð, sbr. skilmálalið nr. 4. Bílageymslur eru stakar. 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.

↗ **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

**Rafstöðvarvegur 17 (Ártúnsbrekka I)**

- Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti.

**Rafstöðvarvegur 19 (Ártúnsbrekka II)**

- Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti.

**Rafstöðvarvegur 21 (Segulhæðir)**

- Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti. Um er að ræða erfðafestuland.

**Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)**

- Heimilt er að fjarlægja núverandi íbúðarhús og byggja nýtt tveggja hæða einbýlishús, hámarksbyggingarmagn 285 m2. Nýr byggingarreitur er sýndur á uppdrætti. Suðurhlið og austurgafl nýja hússins skulu vera á sama stað og núverandi hús. Byggingarreitur nýja hússins stækkar til vesturs um 1,8 metra og norðurs um 4,4 metra. Neðri hæð norðurhliðar skal byggjast inn í landið/brekkuna á lóðinni.
- Heimil hámarkshæð á mæni er 8 metrar yfir kjallaragólfi hússins eða um 2,2 metrum hærri en á núverandi húsi og 2,7 metrum hærri en mænir á vinnustofu/bílskúr. Núverandi vinnustofa/bílskúr (63 m2) skal standa á sama stað.
- Samtals hámarksbyggingarmagn er 348 m2. Svalir/verönd umhverfis húsið er heimiluð, sbr. skýringarmynd og uppdrátt.

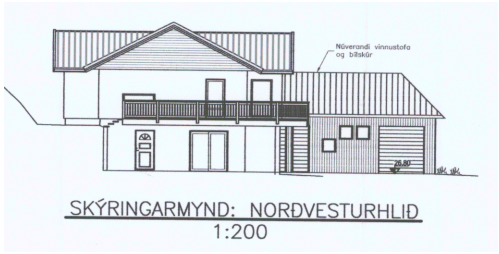
**Rafstöðvarvegur 25 (Sólvangur)**

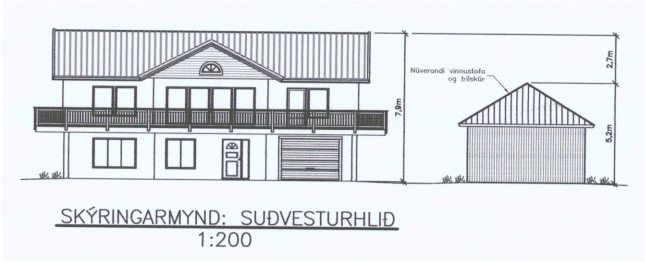
- Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti.

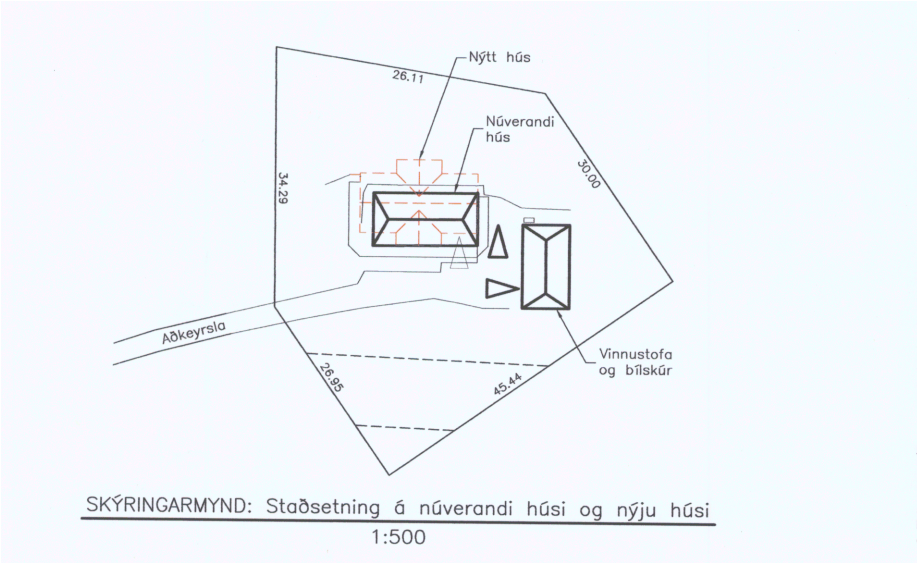
**Rafstöðvarvegur 27 (Árbakki)**

- Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti.

**Rafstöðvarvegur 23**
Skýringarmyndir




**Rafstöðvarvegur 29**

- Bílskúr er heimilaður og sýndur á samþykktum deiliskipulagsuppdrætti. Sólstofa er heimiluð í garði. Að öðru leyti miðast heimilað byggingarmagn við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti.

**Rafstöðvarvegur 31**

- Parhús. Hámarksbyggingarmagn er 416 m2, innifalin í því er 38m2 viðbygging við austari hluta hússins sem var heimiluð með deiliskipulagsbreytingu árið 2004. Bílskúr er heimilaður sem speglar bílskúr sem þegar er búið að reisa, sjá uppdrátt.

**Rafstöðvarvegur 33 og 33A**

- Parhús. Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti. Tveir bílskúrar heimilaðir, sjá uppdrátt.

**HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI**

- Einnar og tveggja hæða einbýlishús með háu risi eða portbyggðri efri hæð.
- Hámarkshæð bílskúra með flatt þak er 3,2 metrar.
- Hámarkshæð bílskúra með mænisþak er 4 metrar frá mæni og 2,8 metrar frá vegghæð.

## 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.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðarmynstur.

**Rafstöðvarvegur 31**

- Eingöngu er heimilað að byggja 38 m2 viðbyggingu við vestari hluta hússins sem speglar viðbyggingu sem þegar er til staðar á austurhlið. Kjallari er heimilaður ef landhalli leyfir.

**Rafstöðvarvegur 33 og 33A**

- Eingöngu er heimilað að byggja 40m2 viðbyggingu við austari hluta hússins, þar sem viðbygging hefur þegar verið byggð við vestari hluta hússins.

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Viðbætur við sérbýli**
↗ **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

- Þakhalli viðbyggingar skal taka mið af aðalhúsi og falla vel að byggingarstíl.
- Þakefni og frágangur þaks skal taka mið af byggingarstíl. Heimilt er að loftræstibúnaður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

**Rafstöðvarvegur 31, 33 og 33A**

- Aðalhús: Bratt risþak (mænisþak) þakhalli > 45 gráður.
- Bílageymslur: Lágreist eða flatt þak.

**Rafstöðvarvegur 29**

- Aðalhús: Lágt mænisþak.
- Stakstæð bílageymsla: Lágreist mænisþak.

**Rafstöðvarvegur 27**

- Lágreist risþak.
- Stakstæð bílageymsla: Lágreist mænisþak.

**Rafstöðvarvegur 25**

- Einhallandi þak sem hækkar til suðurs.
- Bílageymsla: Flatt þak sem hækkar til suðurs.

**Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)**

- Þakhalli: Aðalhús: Lágreist þak.
- Bílageymsla/vinnustofa: Háreist þak.

↗ **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.

**Rafstöðvarvegur 33 og 33A**

- Kvistir eru heimilir á suðurhliðum enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.

↗ **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

- 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.

**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 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
- Háspennustrengur Veitna liggur um einkalóðir innan einingarinnar.

# 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.
- Háspennustrengur Veitna liggur í gegnum skilmálaeininguna, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska landi nálægt strengnum nema í samráði við Veitur.

## 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

- Gerð er tillaga um hverfisvernd húsaþyrpingarinnar við Rafstöðvarveg, kallað Ártúnsblettur. Húsaþyrpingin er hluti af því umhverfi Elliðaárdalsins sem tengist Rafmagnsveitu Reykjavíkur og þeim erfðafestulöndum sem liggja að því. Þessi húsaþyrping er vitni um búsetulandslag sem einkenndi bæjarlandið utan meginbyggðarinnar.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða áhugavert byggðarmynstur.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 32. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar. Við jarðrask vegna framkvæmda skal tryggja eftirlit fornleifafræðings, skv. áliti Minjastofnunar.
- 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.
- Gróður, runnar og tré eru einkennandi fyrir eininguna og skal varðveita og viðhalda eins og kostur er.

# 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.

## 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

↗ Íbúðarsvæði við Rafstöðvarveg, samþykkt í borgarráði 6.2.1996
↗ Rafstöðvarvegur 23, samþykkt 25.9.2009. Birt í B-deild 5.11.2009
↗ Rafstöðvarvegur 31, samþykkt 6.9.2004. Birt í B-deild 30.9.2004

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

# 7.1.14

EFNISYFIRLIT


Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

# 7.1.14

## Árbæjarsafn

## Um skilmálaeiningu

Skilmálaeiningin er í suðurhlíðum Ártúnsholts, norðan við Elliðaárdal og vestan við Höfðabakka. Einingin er skilgreind sem opið svæði, útivistarsvæði, í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og er að mestum hluta nýtt sem safnasvæði Minjasafns Reykjavíkur. Svæðið hefur mikið útivistargildi fyrir íbúa í næsta nágrenni og aðra íbúa borgarinnar. Skilmálaeiningin er hluti af samfelldum vef útivistarsvæða á borgarlandinu sem tengja saman hinn svokallaða græna trefil og strandlengju borgarinnar. Svæðið einkennist af starfsemi Árbæjarsafns sem er byggðasafn. Byggðamynstrið einkennist af lágreistum flutningshúsum, göngustígum, ósnertum grænum hlíðum og landbúnaðarsvæði. Aðkoma að safninu er úr norðaustri en í næsta nágrenni þess eru undirgöng undir Höfðabakka sem tengjast göngustígum í Árbæjarhverfi. Í skilmálum fyrir eininguna er byggingarmagn fyrir frekari flutningshús á svæðinu skilgreint, ef þörf er á að fjölga flutningshúsum á safnasvæðinu. Einnig eru gefnar heimildir fyrir nýbyggingum á svæðinu sem þjóna starfsemi safnsins. Gefin er heimild fyrir veitingastarfsemi í flokki I–III og gististarfsemi er heimiluð en skilyrt því að hún sé hluti af rekstri safnsins. Megingönguleiðir um eininguna, sem tengjast aðliggjandi hverfi og borgarhluta, eru skilgreindar frekar.

## Helstu áherslur

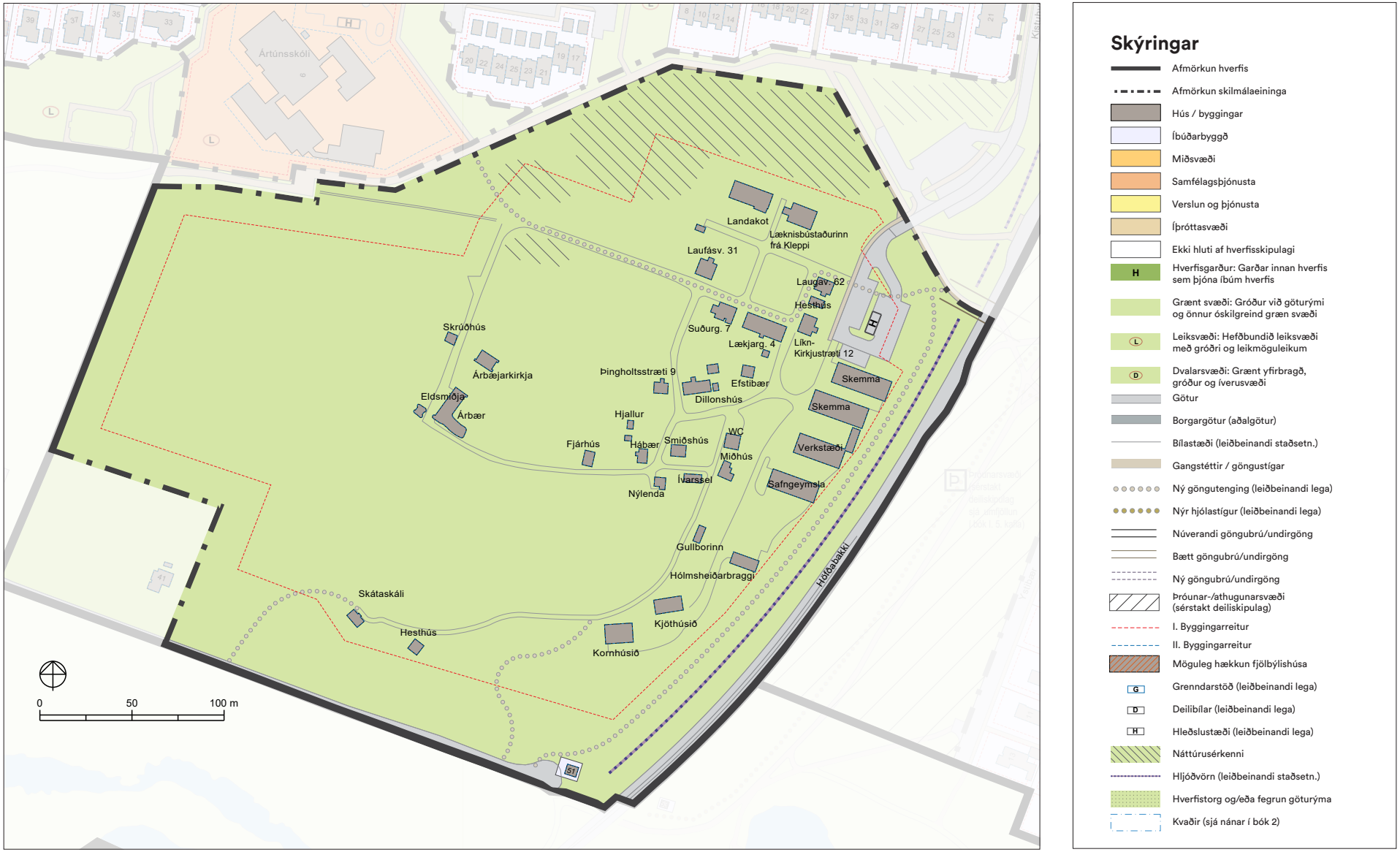
- Safnasvæði er fest í sessi með skilmálum hverfisskipulags.
- Einn byggingarreitur er skilgreindur um safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur smærri mannvirki.
- Veitingastaðir og gististaðir, sem tengjast starfsemi safnsins, eru heimilaðir.
- Safnasvæðið er opnað og tengt hverfinu betur.
- Gamli Suðurlandsvegurinn sem lá eitt sinn um safnasvæðið er endurvakinn sem göngustígur í gengum svæðið og hann tengdur við Rofabæ í Árbæjarhverfi.
- 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 - 7.1.14**
Loftmynd sýnir hvar 7.1.14 er í hverfinu.






**Skilmálaeining - 7.1.14**
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.14

# 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 opið svæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi Árbæjarsafns.
- Opið svæði fyrir safnastarfsemi og útivist tengda henni.
- Heimilt er að koma fyrir flutningshúsum innan marka Árbæjarsafns eða endurbyggja hús sem þjóna safnastarfseminni.
- Veitingastarfsemi í flokki I–III er heimiluð.
- Gististarfsemi er heimiluð en skilyrt er að hún sé hluti af starfsemi Árbæjarsafns.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

### 2. Húsagerðir

- Stakstæð hús á Árbæjarsafni.
- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

### 3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið nr. 1, er heimiluð.

### 4. Fjölgun íbúða

- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

### 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.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Höfðabakka.

## 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.
- Gert er ráð fyrir gróðurbeltum meðfram Vesturlandsvegi, Höfðabakka og Streng með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

# 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

- Brúttóflatarmál allra bygginga er 4.759 m2 (2017).

### HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Ein til tvær hæðir, auk riss eða portbyggðs þaks.

- Ný flutningshús skulu taka mið af aðliggjandi flutningshúsum þar sem þeim er ætlað að vera staðsett.

## 9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Flutningshús. Heimilað nýtt byggingarmagn: 2.241 m2.
- Samtals byggingarmagn: 4.759 + 2.241 = 7.000 m2.

## 10. Nýbyggingar

- Flutningshús. Heimilað nýtt byggingarmagn: 2.241 m2.
- Samtals byggingarmagn: 4.759 + 2.241 = 7.000 m2.

## 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

- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

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

## 14. Þakgerð og frágangur þaks

- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

↗ **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.
- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

↗ **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.
- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

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

## 17. Kjallari

- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

## 18. Niðurrif

- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

## 19. Tæknibúnaður

- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

## 20. Ósamþykktar framkvæmdir

- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

## GÆÐI BYGGÐAR

### 21. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 22. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

### 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.
- 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.

↗ **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

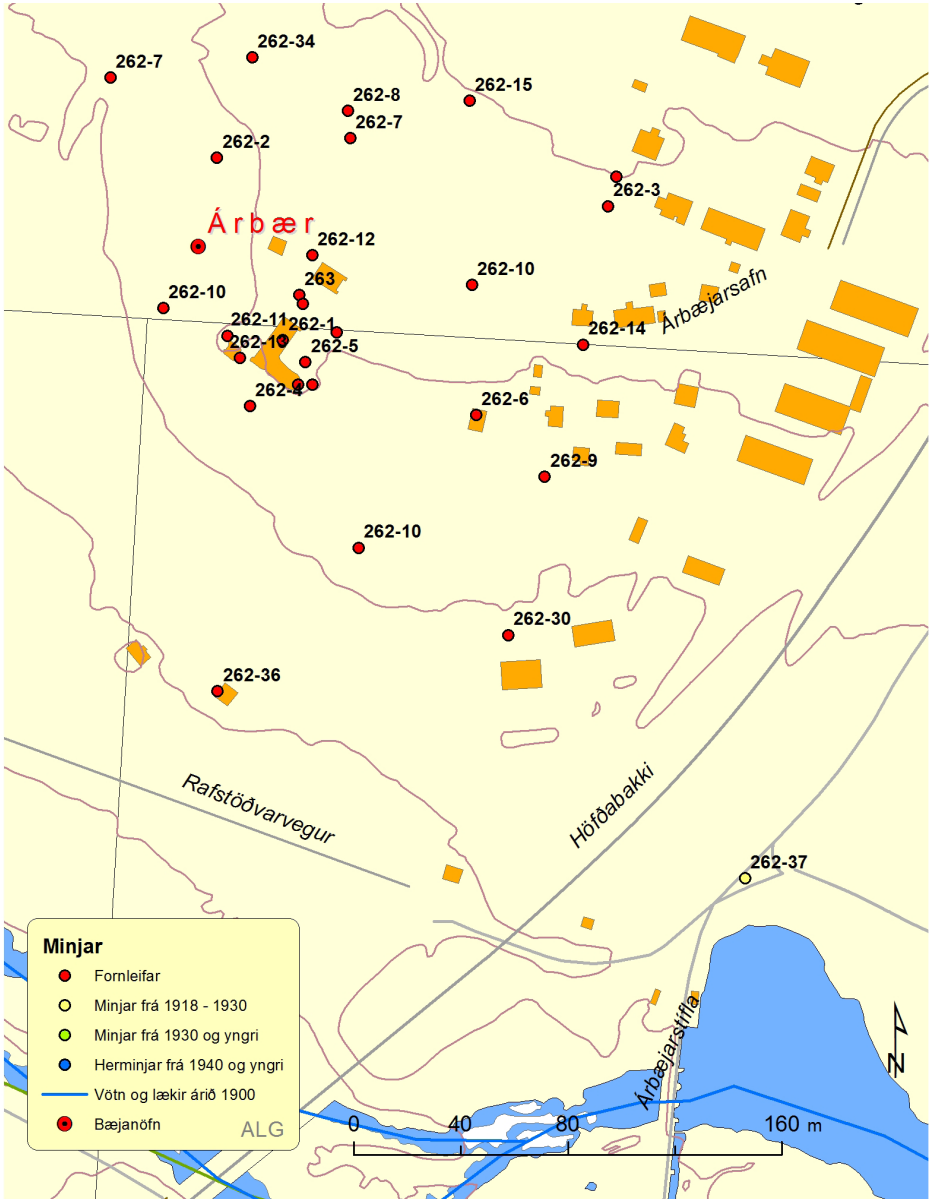
- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- 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




Mynd nr. 47 í fornleifarskýrslu sem sýnir minjar á lóð Árbæjarsafns.

# 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.

**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.

## 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 er fjöldi friðaðra húsa sem tilheyra Árbæjarsafni. Fjallað er um svæðið í byggðakönnun fyrir borgarhluta 7.
- Reiturinn er hverfisverndaður sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

### 32. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar. Við jarðrask vegna framkvæmda skal tryggja eftirlit fornleifafræðings, skv. áliti Minjastofnunar.
- 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.
- Um er að ræða stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum nyrst á reitnum.

## 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.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum Árbæjarsafn og tengingar við aðliggjandi hverfi.
- Heimilt er að opna nýja aðkomu að safninu frá Rafstöðvarvegi, sjá leiðbeinandi legu á uppdrætti.
- Heimilt er að breikka undirgöng undir Höfðabakka við Rofabæ og bæta göngustígakerfið í nágrenni þeirra. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða og hljóðmana við Árbæjarsafn.
- Bent er á að leiðbeinandi lega göngustígs á norðvesturhluta lóðar Árbæjarsafns, sunnan við Ártúnsskóla, má ekki skerða friðaðan stíg sem þar er fyrir.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

↗ **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

- 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

↗ Deiliskipulag Árbæjarsafns, samþykkt 23.5.1989
↗ Árbæjarsafn, samþykkt 16.5.2008
↗ Árbæjarsafn skemmur, samþykkt 11.10.1994

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 fyrir hverfið. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.





Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

**Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018**

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2