Hverfisskipulag

7.2 Árbær

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 7.2 Árbæ er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar og fjölga íbúðum, m.a. til að styrkja þjónustuna í hverfiskjarnanum sem jafnframt er meginkjarni borgarhlutans. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að hverfið geti þróast til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagssvæðinu nær eingöngu til Árbæjar, hverfis 7.2. Árbær er kjarninn í borgarhlutanum, tiltölulega fastmótað hverfi. Það afmarkast af Höfðabakka til vesturs, Bæjarhálsi til norðurs og austurs, Rofabæ og Elliðaárdalnum til suðurs og Fylkisvegi til austurs. Hverfið Árbær er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til 7.2. Árbæjar, sjá afmörkun á uppdrætti.

Lýsing á hverfinu

Landi hallar í meginatriðum til suðurs að Elliðaárdal. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Deiliskipulagsvinna í Árbæ hófst upp úr 1960 og í framhaldinu hófust byggingarframkvæmdir. Nyrst í hverfinu og um miðbik þess eru byggja til fjölgurra hæða fjölbýlishús ráðandi. Sunnar taka við lágreist rað- og einbýlishús. Fjölbýlishúsin við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum eru hryggjarstykkið í hverfinu. Grunnskóli og tveir leikskólar eru tiltölulega miðsvæðis og tengjast vel dalnum og fjölda leiksvæða í hverfinu. Í Árbæ er meginkjarnin í borgarhlutanum; verslun, þjónusta og stofnanir. Syðst í hverfinu er sundlaug hverfisins og heimavöllur Fylkis, íþróttafélags borgarhlutans

Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsskilmálar, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felst er úr gildi, b) yfirfærslu á óregluum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Árbæ hefur verið skipt upp í fimmtán skilmáleiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.2.1 til 7.2.15, 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 innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustigum 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 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 hverfisskipulagssáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

Umhverfismat hverfisskipulagssáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhrifa hverfisskipulags í Árbæ. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar íbúða, nærþjónustu, m.a. á miðsvæði, og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustiga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif aukins trjágróðurs, fjölbreyttara lífríkis, blágrænna ofanvatnslausna og matjurtaræktar.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif vistvænna orkugjafa, flokkunar heimilisúrgangs og bættrar landnýtingar.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita.
- **Náttúruvá.** Áhrif af bættu skjóli.

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.
- Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Samfélag

Íbúaþéttleikinn í hverfinu er í lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Stefnt er að fjölgun íbúða um 680, m.a. til þess að renna styrkari stoðum undir verslun og þjónustu í hverfinu. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) í hverfiskjarnanum, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tvær íbuðir í stórum sérbýlishúsum og hækkun fjölbýlishúsa gegn því að komið verði fyrir lyftu, c) í nærþjónustukjörnunum Rofabæ 7–9 og 37–39, d) austast í hverfinu á milli Hraunbæjar og Bæjarháls, e) á þróunarsvæði austan Höfðabakka.
Nærþjónusta fyrir hverfið verður í fyrrnefndum nærþjónustukjörnum ásamt annarri þjónustu og atvinnustarfsemi. Göngu- og hjólatengingar verða bættar, m.a. til að tengja aðliggjandi hverfi við borgarhlutakjarnann í Árbæ.



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

Samgöngur

Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur. Hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði þar sem fyrirhuguð er biðstöð almenningsvagna, stæði fyrir deilibíla og hleðslustöð fyrir rafbíla. Akvæði eru sett um göngu- og hjólastiga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum verður 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.



Lágmarksgegndræpi
Náttúrusérkenni

Gæði byggðar

Stefnt er að þróun byggðarinnar á vistvænum forsendum, m. a. með því að setja nýja skilmála sem útfærðir eru nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðarinnar verða aukin með verndun byggðarmynsturs og styrkingu staðarandans. Almenningsrými verða efld, m. a. með hverfistorgi við Bæjarbraut og Árbæjarkirkju og borgargötum. Einnig verða settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi, Bæjarhálsi og Höfðabakka.



Opin svæði
Hverfisgarður
Leiksvæði
Dvalarsvæði
Hverfistorg

Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænna orkugjafa, ítarlegri flokkun heimilisúrgangs á heimilum og á grenndarstöðvum í hverfinu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með umtalsverðum fjölda nýrra íbúða.



Grenndarstöðvar
hleðslustæði
Deilibílar

Mannvirki

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



Yfirlitsuppdráttur 1:3000

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi

Opin svæði - Borgarland

- 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

Samgöngur

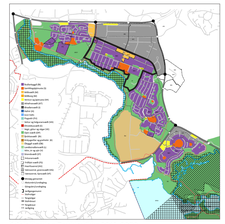
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng

Annað

- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
- 7.1.1.ÍB

Númer skilmáleininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opið svæði
B: Borgargata
ÍÞ: Íþróttasvæði
Þ: Þróunarsvæði

- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- 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



Skilmálaeiningar - 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

7.2 Árbær

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 7.2

Árbær

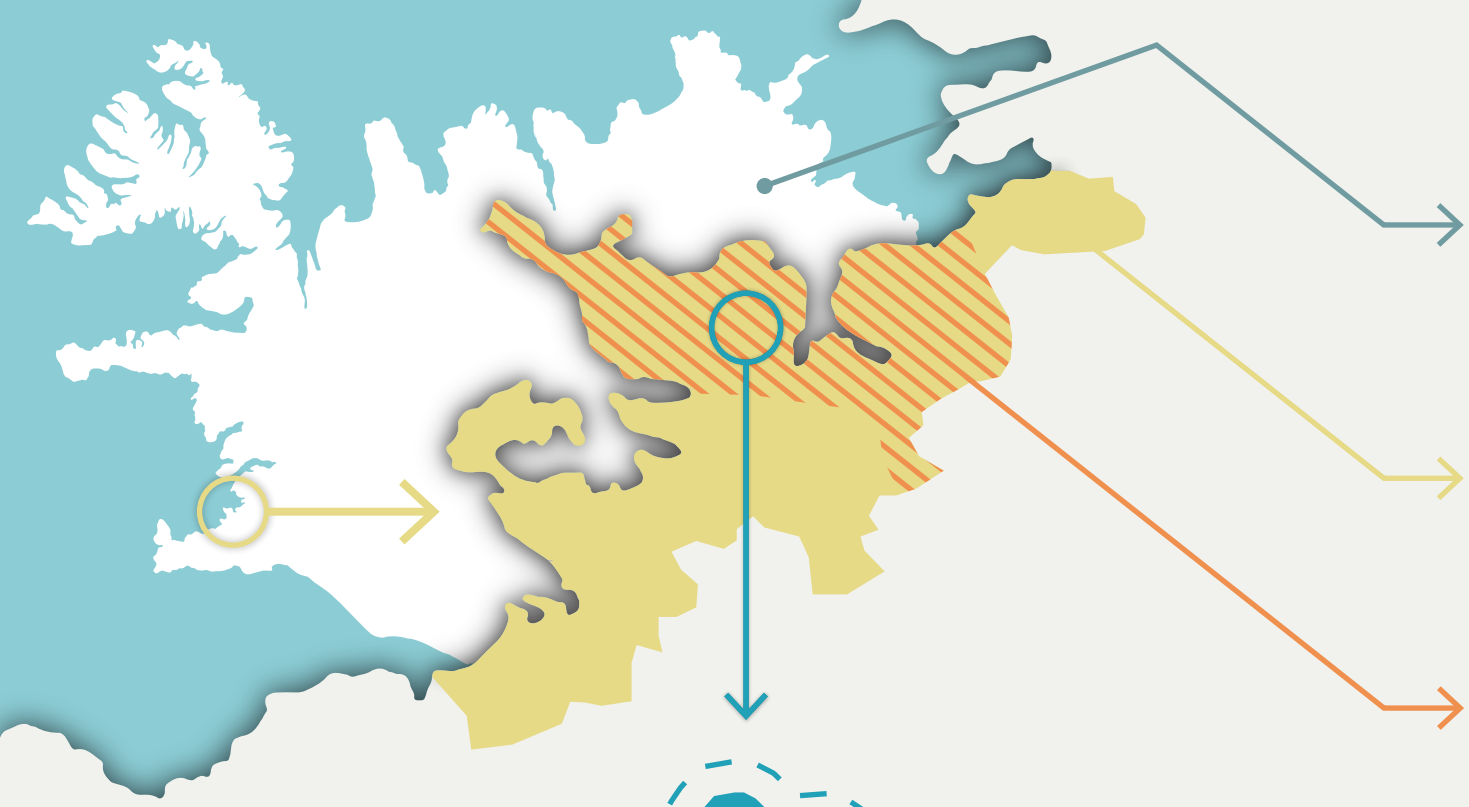
Bók 1: Almenn greinargerð og stefna



14.12.2018







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

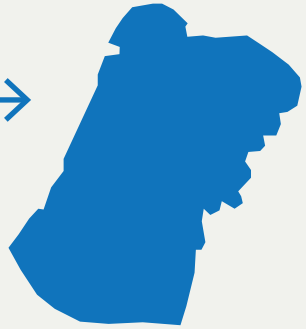
2. SVÆÐISSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

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.

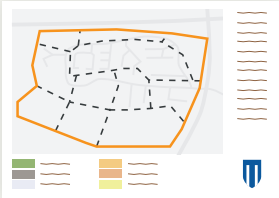


Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

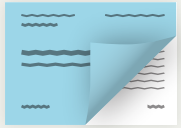


5. HVERFISSKIPULAG
Skipulagsáætlun þar sem eldri deiliskipulagsáætlanir eru sameinaðar í eina heildstæða áætlun fyrir heilt hverfi með nýjum heimildum og vistvænum skilmálum til að þróa byggð í takt við Aðalskipulag og breyttar áherslur í samfélaginu

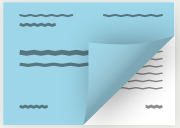
HVERFISSKIPULAGSÁÆTLUN SAMANSTENDUR AF



UPPDRÁTTUR
Afmörkun hverfis og skilmála-
eininga innan þess

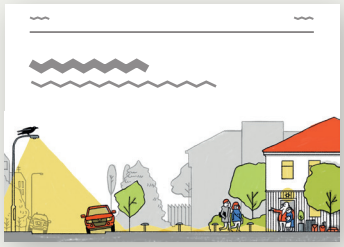


BÓK I
Stefnumótun og almenn
greinargerð um hverfið



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*
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
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	48
6	Umhverfismat Ártúnsholts	72
7	Skilgreiningar og lykilhugtök	84
8	Fylgigögn: Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu	94


SVEIMÉRÞÁ EF HÉR
VÆRI EKKI KJÖRIÐ AÐ
STUNDA BORGARBÚSKAP
OG MOLTUGERÐ!

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 7.2 Árbæ en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbæ. Auk Árbæjar eru í borgarhlutanum hverfin 7.1 Ártúnsholt, 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 er ætlað að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

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


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

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

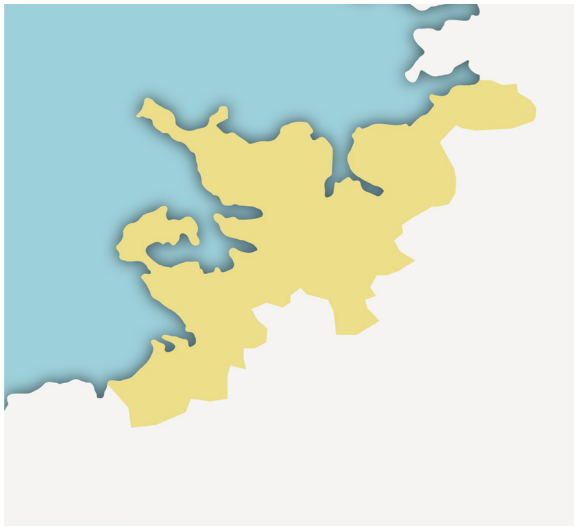
1. Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.
2. Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.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

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

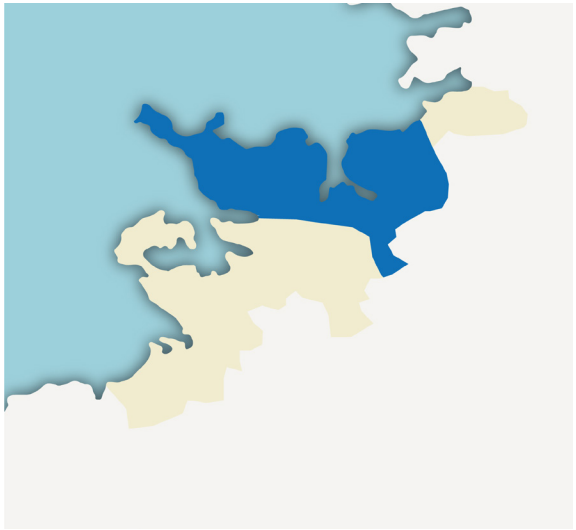
Mynd 1.2
Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. 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. 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 Árbæjar 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 Árbæ*, 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.


EN SÚ MEIRIHÁTTAR NÁTTÚRUPERLA! NOKKRAR RUSLATUNNUR TIL VIÐBÓTAR OG ÉG MYNDI KALLA ÞETTA PARADÍS.
MIKIÐ VÆRI NÚ HUGGULEGT AÐ ÆJA EF HÉR VÆRI LÍTIÐ KAFFIHÚS.

KAFLI

2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Árbæ

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 7.2 Árbæ er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1
Árbær séður úr suðri.



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 Árbæ

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Árbæjar 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 Árbæ*, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Árbæ. 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 Árbæ samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur: bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfisskipulagsuppdrætti.

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

Hverfisskipulagsuppdráttur

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Árbæ 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 Árbæjar.



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. Skýrla nr. 183.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ, dags. 16. mars 2015.


OH, HUNDASKÍTUR
ÚT UM ALLT...

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 skilja Höfðabakki og Breiðholtsbraut hverfin Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar í Árbæ og Selási.

Fjögur íbúðahverfi og eitt athafnasvæði eru í borgarhlutanum, Ártúnsholt (7.1), Árbær (7.2), Selás (7.3), Norðlingaholt (7.4) og 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).

Árbær afmarkast af Höfðabakka, Bæjarhálsi, Rofabæ, Fylkisvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Árbæ hafa endinguna bær. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar og Selásss frekar óljós. Á mynd 3.2 er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Árbæjar hverfið er sérstaklega afmarkaður á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til þess svæðis.

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

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

Landslag og staðhættir

Landslag hverfisins er ávalt og því hallar til suðvesturs að Elliðaám. Hverfið er 77,5 hektarar að stærð og er í 60–80 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. Árbær er sérstaklega afmarkaður á kortinu og 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 Árbæjar- og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur. Deiliskipulag fyrir Árbæ var að stærstum hluta samþykkt á árunum 1964–1966. Í framhaldinu hófust byggingaframkvæmdir í hverfinu en fyrir voru byggingar á svokölluðum Árbæjarblettum.

Hverfið er að mestu byggt lágreistri byggð sérbýlishúsa, raðhúsa og þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsa. Nyrst eru fjölbýlishús og sunnan þeirra einbýlishús og raðhús. Atvinnusvæði er í kjarna borgarhlutans, Ásnum, en þar er matvöruverslun, bókasafn, heilsugæsla og önnur þjónusta. Í hverfinu er auk þess grunnskóli, tveir leikskólar, kirkja, sundlaug og íþróttaaðstaða.

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 7.2 Árbæ. Í B hluta aðalskipulags, *Skipulag borgarhluta,* er mótuð stefna fyrir borgarhluta 7 Árbæ og einstök hverfi innan hans. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur (mynd 3.4) sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur

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

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

Mynd 3.3
Árbær séður úr suðri.



Þróunarsvæði Árbæjar

Fjögur þróunarsvæði eru í Árbæ samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

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

- **Þ79 Rofabær 7–9**
  Verslun og þjónusta (VÞ1). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **Þ85 Hraunbær 103–105**
  Uppbygging og frekari þróun íbúðabyggðar fyrir eldri borgara, með stækkun svæðis til vesturs að Höfðabakka.

- **Þ86 Aðalgötur: Hraunbær, Rofabær (Hraunbær 54–140; Rofabær frá Hraunbæ að Fylkisvegi)**
  Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó að grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VÞ, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulag. Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í aðalskipulagi 2010–2030

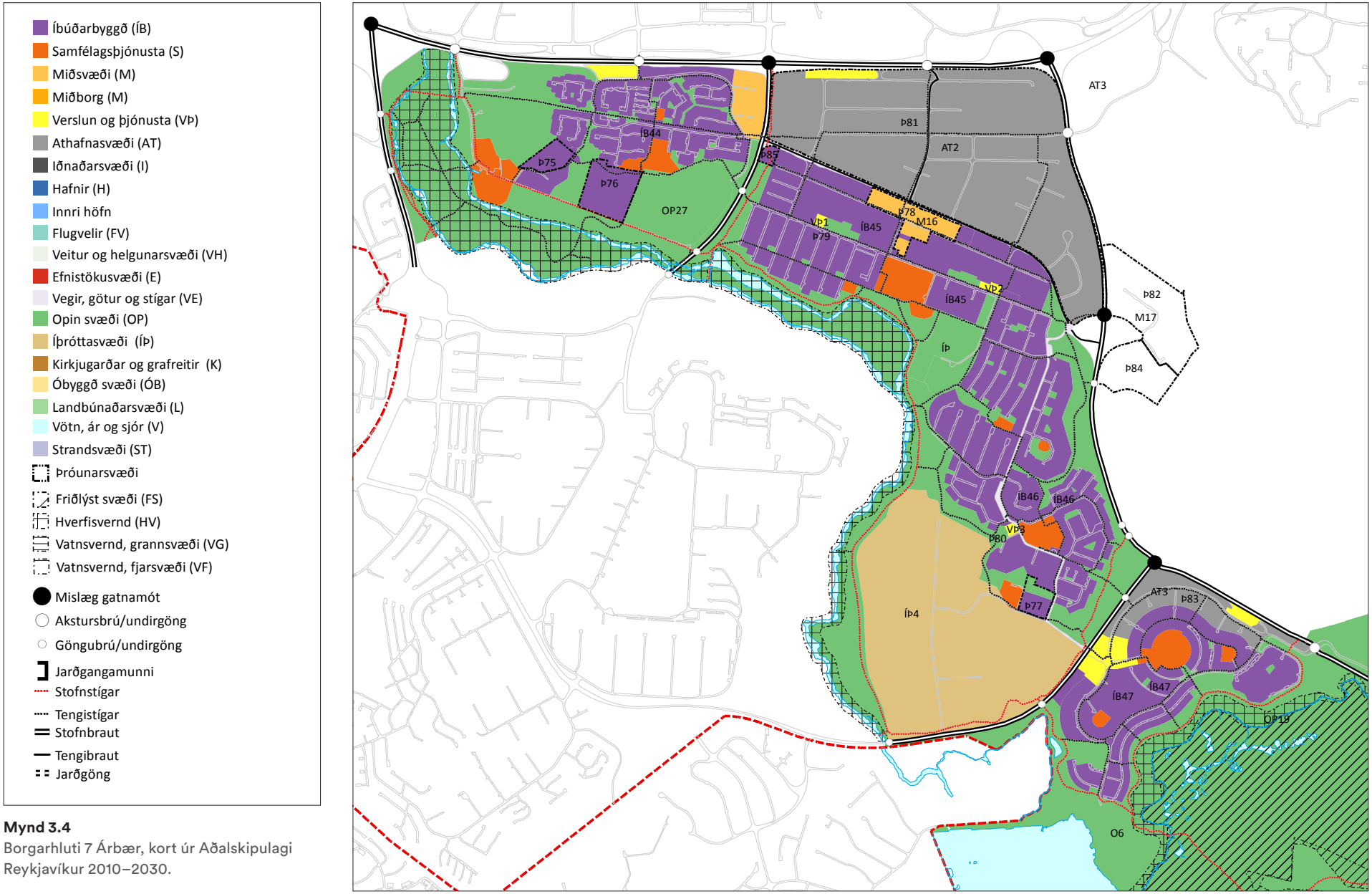
Eftirfarandi svæði eru skilgreind í aðalskipulagi sem fastmótuð byggð sem verður endurskoðuð í hverfisskipulagi.

- **M16 Ásinn**
  Borgarhlutakjarni (M16). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

- **VÞ1 Rofabær 7–9**
  Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **VÞ2 Rofabær 39**
  Verslunar- og þjónustusvæði þar sem eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu.

- **ÍB45 Árbær**
  Fastmótuð byggð að undanskildum verslunarlóðum. Við gerð aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Deiliskipulag fyrir Árbæjarhverfi var samþykkt í nokkrum áföngum á árunum 1964 og 1965. Nokkuð hafði verið byggt af einbýlishúsum á lóðum sunnan Rofabæjar fyrir þann tíma. Fjölbýlis- og raðhúsasvæðin norðan Rofabæjar byggðust að mestu upp fyrir 1970 en einbýlishúsasvæðin hafa verið lengi í uppbyggingu og enn eru vannýttar lóðir á svæðinu sunnan Rofabæjar. Í kringum 1980 voru byggðar 95 íbúðir í raðhúsum við Melbæ og Brekkubæ. Árið 1990 voru byggðar 46 íbúðir fyrir eldri borgara í 10 hæða húsi við Hraunbæ 101–103 og á árunum 2000 til 2001 voru byggðar 57 íbúðir að Hraunbæ 107 A–E í 2ja hæða sambýlishúsum.



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

Almenn markmið í aðalskipulagi 2010–2030 fyrir Árbæ

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

- **Borgarhlutakjarni**
  Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16).

- **Nærþjónusta**
  Verslun og þjónusta sem sinna daglegum þörfum íbúa verði í Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

- **Borgargötur**
  Í Árbæ eru hlutar Hraunbæjar og Rofabæjar skilgreindir sem borgargötur og verður skipulag viðkomandi gatna mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag gatnanna verður tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

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

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

3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænn Árbær væri út frá *Gátlista um vistvæna byggð*, en gátlistinn 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

Árbær er miðja borgarhlutans, stærsta og fjölmennasta hverfi hans. Samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í júlí 2017 bjuggu 3451 íbúar í Árbæ í 1342 íbúðum, eða að meðaltali 2,6 íbúar í hverri íbúð. Samsetning hverfisins er nokkuð áþekk meðaltali borgarinnnar bæði hvað varðar stærð og gerð húsnæðis.

Verslun og nærþjónusta er í kjarna borgarhlutans, Ásnum, en einnig við Rofabæ 37–39. Verslun og þjónusta hefur þrifist misjafnlega vel. Umhverfið er ekki aðlaðandi og hvetur frekar til þess að fólk komi akandi en að það sæki þangað gangandi eða hjólandi þrátt fyrir að rúmlega helmingur íbúa hverfisins þurfi að ganga minna en 400 metra til að komast í matvörubúð.

Nokkur fjöldi umferðaróhappa hefur orðið í Árbæ á undanförnum árum. Í mörgum tilvikum var ekið á gangandi eða hjólandi vegfaranda. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn.

Helstu tækifæri
Fjölgun íbúða nærri kjarna borgarhlutans styrkir rekstrargrundvöll verslunar og þjónustu í hverfinu. Æskilegt er að stærð og gerð húsnæðis sé fjölbreytt til að viðhalda góðri samsetningu í hverfinu. Bættar göngu- og hjólaleiðir stuðla að breyttum ferðavenjum, betri tengingu við aðliggjandi hverfi og auknu öryggi allra vegfarenda.

GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið er í senn heildstætt og fjölbreytilegt. Megineinkenni byggðarmynsturs hverfisins er lágreist fjölbýlishúsabyggð við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum. Hverfið skiptist í afmarkaðar hverfiseiningar með sambærilegum húsgerðum en þessi sérkenni gefa hverfinu heildsteypt yfirbragð. Mikill trjágróður er í hverfinu. Byggðarmynstur og gróður stuðlar að skjólmyndun.

Þéttleiki í hverfinu er lítill þó svo að hverfið sé þéttara en önnur hverfi borgarhlutans. Á móti kemur að hverfið er gróið og skjólgóðir garðar sunnan fjölbýlishúsanna eru verðmæt svæði. Aðgengi íbúa að útivistarsvæðum er gott þar sem Elliðaárdalurinn er í næsta nágrenni.

Hljóðvist er ábótavant næst Höfðabakka og Bæjarhálsi.

Hverfismiðja eða torg ef torg, skyldi kalla, er við Árbæjarkirkju og skólann en það er ekki fullmótað.

Helstu tækifæri
Styrkja má borgarhlutakjarnann með fjölgun íbúa og endurbótum á umhverfi hans og gönguleiðum. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að göturnar næst kjarnanum verði borgargötur. Hægt er að nýta þær breytingar til að styrkja hverfismiðjuna/torgið við Árbæjarkirkju og við Ásinn.

SAMGÖNGUR

Aðalaðkoma að hverfinu er frá Bæjarhálsi en hverfið tengist götunni á þrennum gatnamótum. Hverfið tengist nokkuð vel stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins, Vesturlandsvegi úr norðri og Suðurlandsvegi úr austri. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabíllinn.

Hverfið er ágætlega tengt leiðum strætisvagna en tvær aksturleiðir fara um hverfið.

Í hverfinu eru 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.

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

Stígatengingar innan hverfisins eru góðar en huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar og að aðliggjandi hverfum. Höfðabakki sker hverfið frá Ártúnsholti en bæta mætti stíga og umhverfi við undirgöng milli hverfanna til að stuðla að aukinni notkun þeirra.

Helstu tækifæri
Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar. Einnig mætti bæta aðstæður við undirgöng undir Höfðabakka. Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni tíðni ferða.

VISTKERFI OG MINJAR

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur liggur sunnan með hverfinu og frá norður- og austurhluta hverfisins er stutt að Rauðavatni. Innan hverfis eru smærri græn svæði, mörg hver rík af gróðri, ræktuðum eða náttúrulegum, sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfaþjónustu.

Upprunalegar náttúruminjar eru fáar í hverfinu en þó má nefna lítið grágrýtisholt með mólendisgróðri vestast í hverfinu við vesturenda Rofabæjar.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. 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*. Byggðarkönnunin er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

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

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

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

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

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

Mynd 3.5
Yfirlit fornminja í borgarhluta 7 Árbæ.


Ártún
Árbær
Selás
Breiðholt
Bakkdúrshaga
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 Orkuveitu Reykjavíkur en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu. Enn fremur má nefna metanafgreiðslustöð í Mjódd.

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

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

Hægt er að 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 má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu.

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

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 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð var á Íslandi stærstan hluta 20. aldar.

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

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

NÁTTÚRUVÁ

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

Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðabyggðina. Elliðaárnar liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim 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 Árbæ 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.


SJÁ HÓLMANN! ÞAR GETUR NÁTTÚRAN OG FUGLALÍFIÐ FENGIÐ AÐ VERA Í FRIÐI.
JÁ, SVO LENGI SEM LAUSAGANGA HUNDA ER BÖNNUÐ

KAFLI

4

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Árbær

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 betrumbæta 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 þess eru skráðar í miðasjá, sem er undirsíða á http://hverfisskipulag.is. Gerð er grein fyrir þessum aðferðum í kafla 3 í *Greinargerð um samráð í borgarhluta 7 Árbæ, dags. 14. febrúar 2018.*

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

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

Samráðsaðferðir hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum og gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þó að flestar hugmyndir sem komu fram tengist skipulagsmálum beint, er eitthvað um athugsemdir 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 Árbæjarskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Mynd 4.3
Nemendur í Árbæjarskóla við model 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 BH7 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 BH7 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 Árbær

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

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ78 Þróunarsvæði Ásinn. Miðsvæði
Um er að ræða miðsvæði í borgarhlutanum þar sem aðalskipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar öllum borgarhlutanum. Þar geti verið verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Hugmyndir um uppbyggingu borgarhlutakjarna á þessum stað voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum og mæltust vel fyrir.

Þ79 Rofabær 7–9
Þetta svæði er skilgreint sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi en um tíma hefur verið áhugi á að byggja íbúðir á þessum lóðum. Íbúar eru áhugasamir um að laga svæðið og stuðningur var við að byggja hæðir með íbúðum ofan á núverandi byggingar.

Í samráðsferlinu var leitað eftir viðbrögðum við því að taka opið svæði austan við Rofabæ 7–9 undir íbúðir. Þær hugmyndir mæltust aftur á móti ekki vel fyrir hjá íbúum.

VÞ2 Rofabær 39
Um er að ræða svæði þar sem rekin hefur verið hverfisverslun en hugmyndir hafa komið fram um að leyfa að byggt verði ofan á núverandi byggingar og/eða nýjar byggingar reistar þar sem áfram verði verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæð en leyfðar íbúðir á 2. til 4. hæð í takt við byggðarmynstrið. Álíka margir voru með og á móti slíkum hugmyndum.

ÍÞ. Íþróttasvæði Fylkis
Þetta er íþróttasvæði og gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun þess til íþrótta- og kappleikja. Í samráðsferlinu komu fram hugmyndir um frekari uppbyggingu fyrir íþróttastarfsemi á svæðinu. Margir íbúar kalla eftir meiri starfsemi á íþróttasvæði Fylkis og nefna þar fimleikahús og yfirbyggðan fótboltavöll.

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. Einnig voru kynntar hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja upp lyftur til að bæta aðgengi. Vel var tekið í slíkar hugmyndir en margir sáu vankanta á framkvæmdinni og vildu vita meira um hvernig ætti að útfæra slíkt.

Borgarhlutakjarni
Í samráðinu voru kynntar hugmyndir um að efla borgarhlutakjarna við Hraunbæ 102 og við Ásinn í Árbæjarhverfi sem miðju borgarhlutans með aukinni menningarstarfsemi, kaffihúsum og annarri starfsemi. Þessar hugmyndir mæltust mjög vel fyrir á öllum stigum samráðsins og var beinlínis kallað eftir aðgerðum til að gefa kjarnanum við Ásinn andlitslyftingu.

Borgargötur
Hugmyndir um að gera Rofabæ og Bæjarbraut 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 þeim. Lögð var áhersla á að samfara þessu væru opin svæði lagfærð, komið upp rafhleðslustöðvum og lýsing bætt til nefna það helsta.

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

Hverfisvernd
Hugmyndir um verndun einstakra húsa eða hverfiseininga í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggðar – lykilstoðir

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Árbæ 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 annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Hugmyndir grunnskólanemenda í Árbæjarskóla fjalla flestar um úrbætur á skólalóðinni og í nágrenni en líka um meira framboð á íþróttum og afþreyingu á íþróttasvæði Fylkis. Að mati nemenda vantar búð í hverfið.

Íbúar tjáðu sig um húsnæðismál og kölluðu eftir auknu framboði íbúða af ýmsum gerðum. Kallað var eftir þjónustuíbúðum innan hverfisins og óskir komu fram um leiguíbúðir.

Íbúar hafa áhuga á auknu framboði menningar og var menningarhús nefnt í því sambandi. Þeir vilja geta komist á námskeið á kvöldin og um helgar og komu með hugmyndir um að nýta skólahúsnæðið í meira mæli undir slíka starfsemi og þá utan skólatíma.

Það er mikið kallað eftir kaffihúsi og bar miðsvæðis í Árbæ. Á því svæði er líka óskað eftir bændamarkaði.

Fram kom að það vantar almenningsalerni í hverfið.

Allnokkrir íbúar nefndu að þörf væri á betri leiksvæðum og boltavöllum á opnu svæði austan við Rofabæ 7–9.

Leikvellir fyrir yngri börn eru mörgum ofarlega í huga og þá aðallega á útivistarsvæði í Elliðaárdal í krikanum milli Rofaborgar og íþróttasvæðis Fylkis.

GÆÐI BYGGÐAR

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

Nemendur í sjötta bekk í Árbæjarskóla hafa áhuga á að bæta umhverfið, ekki síst á skólalóðinni þar sem þeim finnst vanta meiri trjágróður til þess að fegra umhverfið.

Íbúar hafa mikinn áhuga á að fegra og bæta hverfið sitt. Helstu svæðin sem koma til tals í því tilliti eru opið svæði milli Höfðabakka og byggðarinnar en þar vilja margir halda í trjágróður. Annað slíkt svæði er opið svæði austan við Rofabæ 7–9 en þar vilja margir íbúar að leikvellir verði festir í sessi, byggðarmynstur varðveitt og opna svæðið byggt upp.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði. Samgöngur fá mesta athygli íbúa í Árbæ.

Flestir miðanna í miðasjánni tengdust gangandi og hjólandi umferð við Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ þar sem óskað var eftir úrbótum á gangbrautum og betri göngu- og hjólastígum.

Það sem flestir tjá sig um eru úrbætur á gangstéttum sem eru orðnar úr sér gengnar. Kallað er eftir fleiri gangbrautum og betri lýsingu við stíga og gangbrautir.

Það vantar hjólastíga og einnig hjólastæði. Kvartað er undan of mikilli umferð.

Allnokkrum íbúum finnst vanta fleiri bílastæði.

VISTKERFI OG MINJAR

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

Áhugi íbúa er aðallega á því að vernda trjágróður í hverfinu og jafnframt að ekki verði byggt á opnu svæði við Höfðabakka og á opnu svæði austan við Rofabæ 7–9. Það sama á við um svæði vestan við Rofabæ 39 en á allnokkrum miðum komu fram tillögur um verndun gróðurs, meiri gróður og verndun byggðarmynsturs.

ORKA OG AUÐLINDIR

Málaflokkurinn fjallar um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda eins og lands.

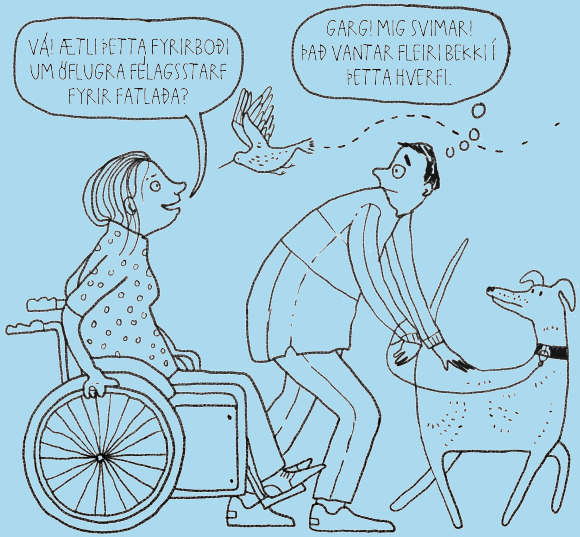
Flestar hugmyndirnar snúa að því að það vanti tilfinnanlega ruslatunnur í hverfinu. Einnig er kallað eftir grenndargámum.

MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur. Fáir íbúar tjáðu sig um slíkar aðgerðir en þeir sem það gerðu óskuðu eftir að heimilað yrði að byggja ofan á fjölbýlishús, viðbyggingar yrðu heimilaðar og að leyft yrði að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir.

NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu um áhyggjur af náttúruvá í Árbæ. Íbúar tjá sig lítt um náttúruvá.


VÁ! ÆTLI ÞETTA FYRIRBOÐI UM ÖFLUGRA FÉLAGSSTARF FYRIR FATLAÐA?
GARG! MIG SVIMAR! ÞAÐ VANTAR FLEIRI BEKKI Í ÞETTA HVERFI.

KAFLI

5

Stefna og helstu áherslur í Árbæ

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

5. Stefna og helstu áherslur í Árbæ

5.1 Forsendur

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

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.

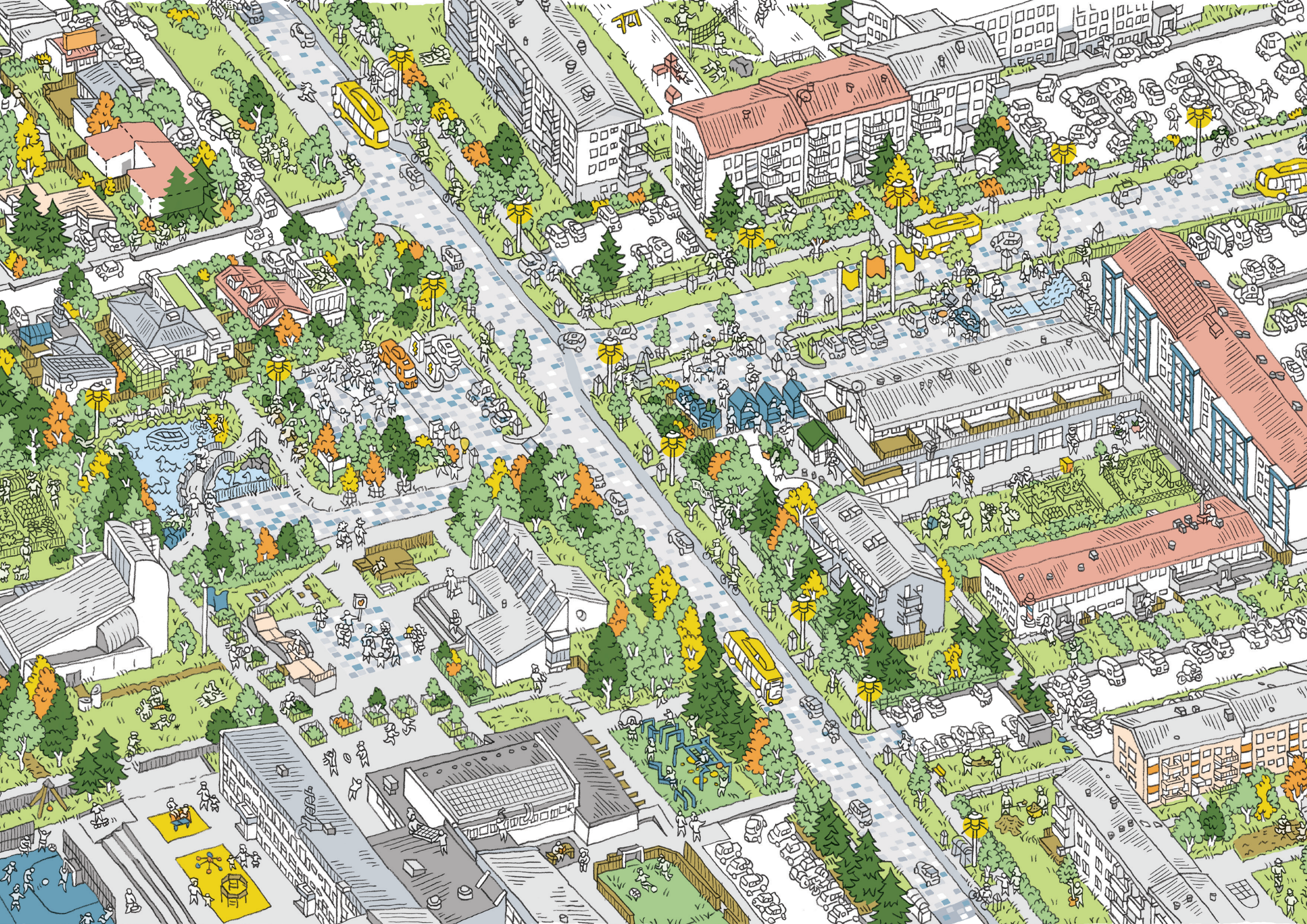
Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Árbæjar tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- 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
Vistvænni Árbær í framtíðinni.



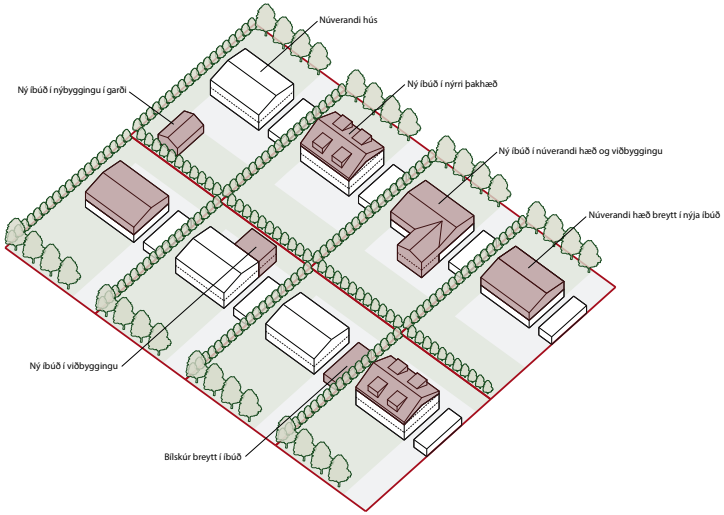
5.3 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

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

Samsetning hverfisins er nokkuð áþekk meðaltali borgarinnar hvað varðar stærð og gerð húsnæðis. Í hverfinu er ágætt framboð af ýmsum stærðum og gerðum af húsnæði, sem gefur íbúum tækifæri á að búa í hverfinu á öllum lífsskeiðum. Íbúaþéttleiki hverfisins er í lágmarki skv. gátlista um visthæfi byggðar. Með hóflegri íbúafjölgun gefst tækifæri til að styðja uppbyggingu hverfiskjarna í Árbæ og uppbyggingu verslunar og þjónustu, ásamt því að nýta betur innviðina í hverfinu. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða eigi sér stað yfir langan tíma enda eru breytingar háðar ýmsum takmörkunum sem kalla á samráð, samþykki og samvinnu lóðarhafa og borgaryfirvalda.

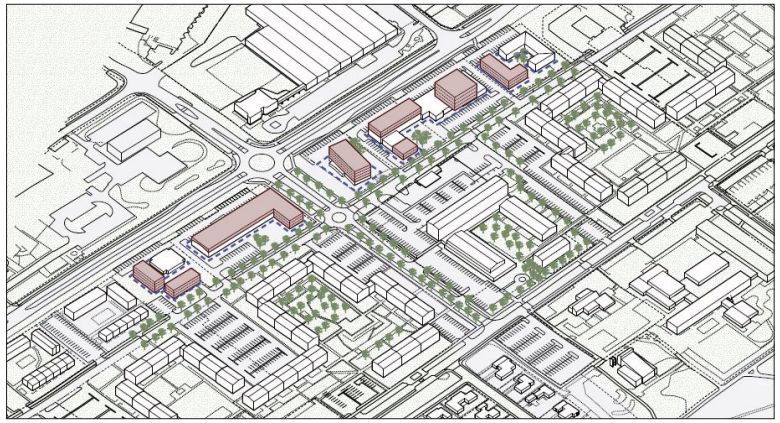


Mynd 5.2
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði.

Stefna

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu en þeim gæti fjölgan um allt að 680 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 hverfiskjarna við Ásinn.
  Veitt er heimild til að byggja viðbyggingar og ofanábyggingar þar sem verslun, þjónusta og skrifstofur eru til húsa í dag (2018). Heimilt er að fjölga íbúðum um allt að 98 á efri hæðum bygginga. Verslun og þjónusta verður áfram á neðri hæðum en



Mynd 5.3
Skýringarmynd. Sýnir mögulega þróun miðsvæðisins – Ássins.

Samfélag

Árbær

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 880 með eftirfarandi aðgerðum:

a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
b) Þétta byggð í hverfiskjarna í Ásnum.
c) Þétta byggð við Rofabæ 7 – 9 og 37 – 39.
d) Heimila hækkun fjölbýlishúsa við Rofabæ.
e) Skilgreina þróunarsvæði við Rofabæ/Ystabæ.
Nærþjónusta fyrir hverfið er við Ásinn og á þéttingarsvæði við Rofabæ 7 – 9 og 37 – 39.

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

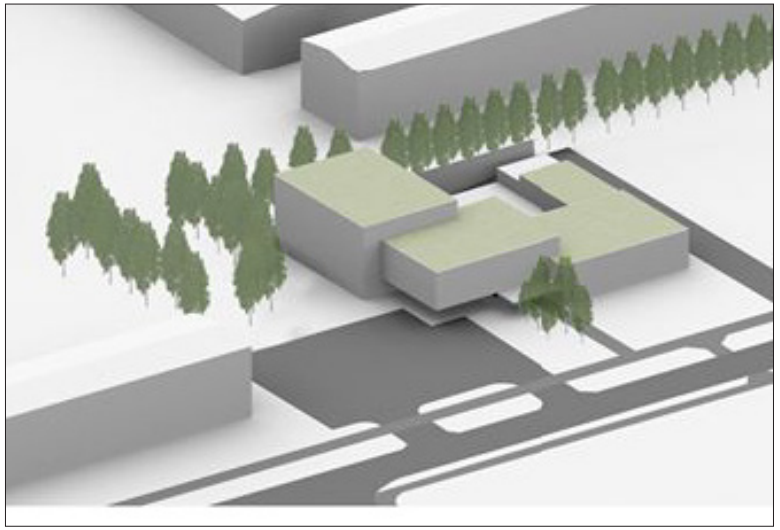
Fjölgun íbúða

Nýr þéttingarreitur

Þróunarsvæði

er einnig heimil á efri hæðum. Sjá skilmálaeiningar 7.2.6.M og 7.2.7.þ, sbr. umfjöllun aftar.

- Skilgreining þróunarsvæðis í Ásnum við Bæjarbraut
  Skilmálaeining 7.2.7 næs til lóðanna Hraunbæjar 102 102 A til H, Rofabæjar 23 og Bæjabrautar. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði með blandaðri starfsemi, þjónustu á jarðhæðum og íbúðum og atvinnustarfsemi á eftri hæðum. Gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir frekari uppbyggingu og þéttingu byggðar.
- Hækkun fjölbýlishúsa við Rofabæ
  Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús milli Rofabæjar og Hraunbæjar 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 7.2.4 og 7.2.11.
- Fjölgun íbúða við Rofabæ 7-9
  Veitt er heimild tilað byggja nýbyggingu, fjölbýlishús fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Fjölgun íbúða við Rofabæ 37-39
  Veitt er heimild til að byggja nýbyggingu, fjölbýlishús, fyrir allt að 35 íbúðir á 3 hæðum með verslun og þjónustu á jarðhæðum.
- Skilmálaeining 7.2.15 nær til opins svæðis sem afmarkast af Höfðabakka í vestri og Rofabæ/Ystabæ í austri. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunnarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í hverfisskipulagi kemur fram lýsing og stefna sem gerir ráð fyrir um 30-50 íbúðir.
- Hraunbær – Bæjarháls við Tunghálс
- Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Þar gildir sérstakt deiliskipulag, samþykkt 2018, sem gerir ráð fyrir uppbyggingu um 220 íbúða. Stefnt er að því að fella deiliskipulagið inn í hverfisskipulag Árbæjar þegar einingin er fullbygð.



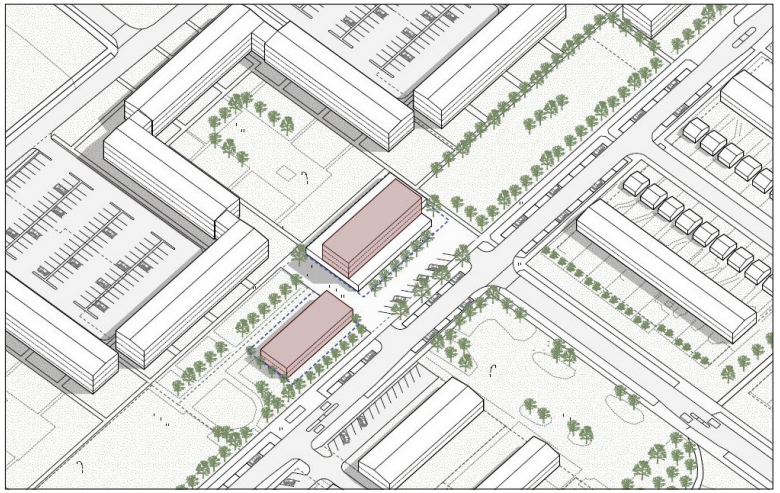
Mynd 5.4
Skýringamynd. Viðbygging og nýbygging með íbúðum á eftri hæðum við Rofabæ 7-9.



Mynd 5.5
Skýringamynd af uppbyggingu svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls.



Mynd 5.6
Skýringarmynd: Rofabær 37-39 núverandi ástand.



Mynd 5.7
Skýringarmynd: Rofabær 37-39, dæmi um mögulega útfærslu af viðbyggingu og ofanábyggingum.

Nærþjónusta í hverfinu

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

Stefna

Stefnt er að því að styrkja nærþjónustu með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina Ásinn sem meginverslunarkjarna í austurhluta borgarinnar. Hlutverk fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Skilgreina nærþjónusta í hverfinu við Rofabæ nr. 7 – 9 og nr. 37 – 39. Aðkoma og aðgengi að nærþjónustu skal sett í forgang við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu. Veitt er heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærsþjónustukjarna og lögð áhersla á verslun og þjónustu.
- Tengja þjónustukjarna við göngu- og hjólastíga í hverfinu, borgargötu og hverfistorg.
- Á borgarlandi verði heimilað að gefa út leyfi fyrir tímabundna starfsemi, líkt og matarvagna eða söluhús.

Starfsemi innan íbúðabyggðar

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

Stefna

Stutt verður við heimastarfsemi með eftirfarandi aðgerðum:

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



Mynd 5.8
Skilmálaeining 7.2.15 er vestast við Rofabæ og fær sérstakt deiliskipulag.



GÆÐI BYGGÐAR

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

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Stefna

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

- Nýir skilmálar skilgreindir fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.þ
- 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 Árbæjar með eftirfarandi aðgerðum:

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

Efling almenningsrýma

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

Stefna

Stefnt er að því að styrkja almenningsrými með eftirfarandi aðgerðum:

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

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Stefna

Stefnt er að bættum hljóðvörnum með eftirfarandi aðgerðum:

- Setja inn skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.



Mynd 5.9
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma.

Gæði byggðar

Árbær

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

Gæði byggðar og staðaranda eru aukin með verndun sérstaks byggðamynsturs.

Almenningsrými eru efld með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Rofabæ, Árbæjarkirkju og við Ásinn ásamt markmiðum um að fegra og endurhanna götur fyrir alla ferðamáta.

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.

Rofabær, Bæjarbraut og Hraunbær skilgreindar borgargötur

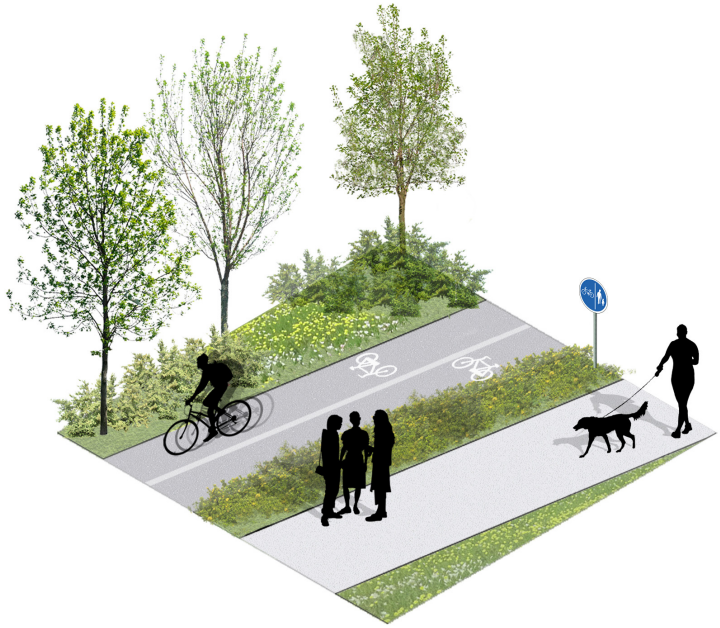
Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun gatnanna sem borgargötur fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi, og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykil strætóstoppustöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og mögulega deilibílum.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja göturnar Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ og umhverfi þeirra með eftirfarandi aðgerðum:

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

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



Mynd 5.10
Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga.

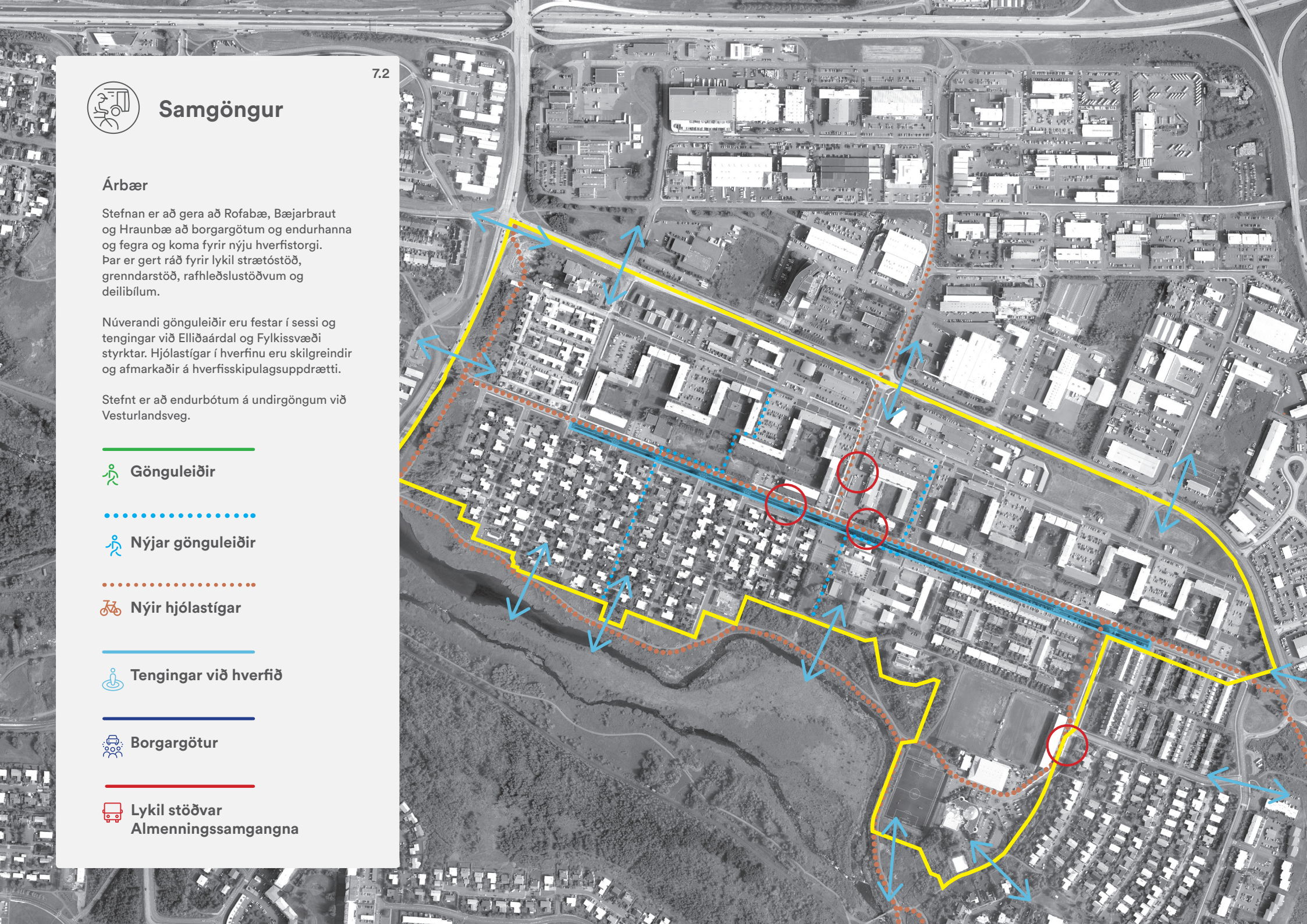
Samgöngur

Árbær

Stefnan er að gera að Rofabæ, Bæjarbraut og Hraunbæ að borgargötum og endurhanna og fegra og koma fyrir nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.

Núverandi gönguleiðir eru festar í sessi og tengingar við Elliðaárdal og Fylkissvæði styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.

Stefnt er að endurbótum á undirgöngum við Vesturlandsveg.



Vistvænir samgöngumátar

Stefna

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

- Festa í sessi lykil gönguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.
- Veitt er heimild fyrir breiðari undirgögnum undir Höfðabakka, með fegrun og bættri aðkomu. .
- Teikna nýjar gönguleiðir að íþróttasvæði Fylkis.
- Teikna nýjar gönguleiðir frá Elliðaárdal sem ná norður að Árbæjarkirkju og þjónustusvæði við Ásinn.
- Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrátt hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna..
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.

Bílastæði

Stefna

- Bílastæðaviðmið verða skilgreind í skilmálum sem taka mið af bílastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkur.



Mynd 5.11
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:

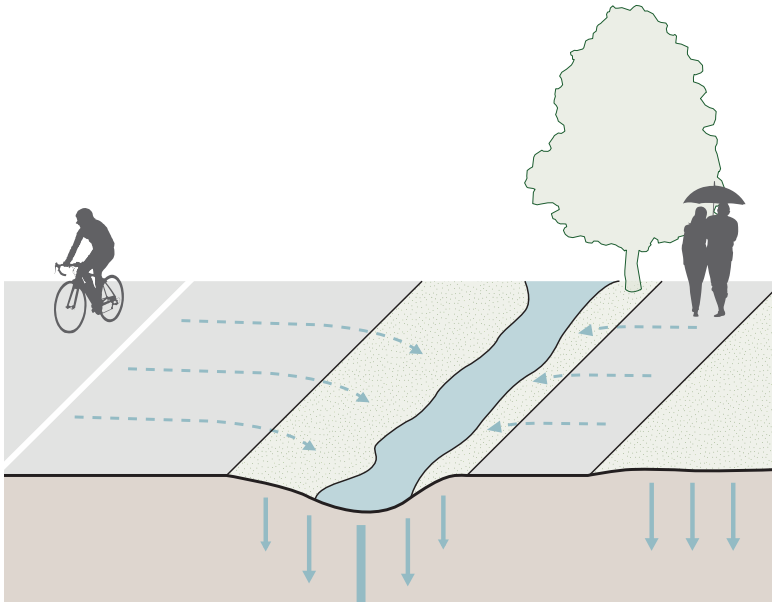
- Í öllum skilmálaeiningum koma fram skilmálar sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar um frágang lóða.
- Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Í byggð sem liggur næst Elliðaárdal koma fram 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 5.12
Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.

Vistkerfi og minjar

Árbær

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

Sérstakar náttúruminjar við Vesturlandsveg eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatslausnum lausnum 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.

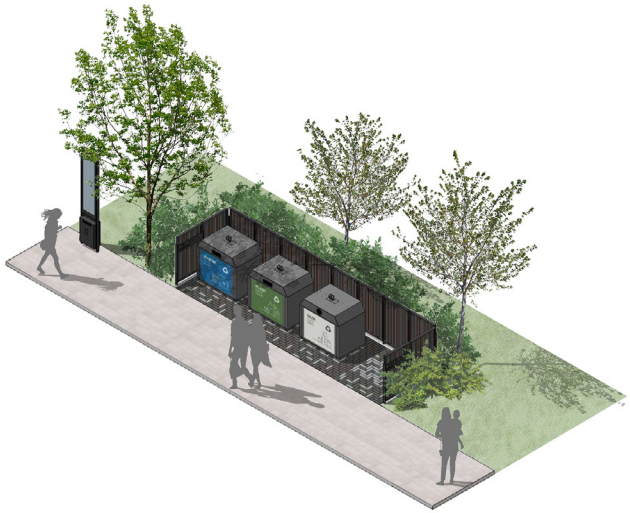
Stefna

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



Mynd 5.14
Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur.



Mynd 5.15
Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

Orka og Auðlindir

Árbær

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 stæður fyrir flokkun.

Gert er ráð fyrir aðstöðu raf- og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

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

Grenndarstöðvar

Hleðslustæði

Deilibílar



MANNVIRKI

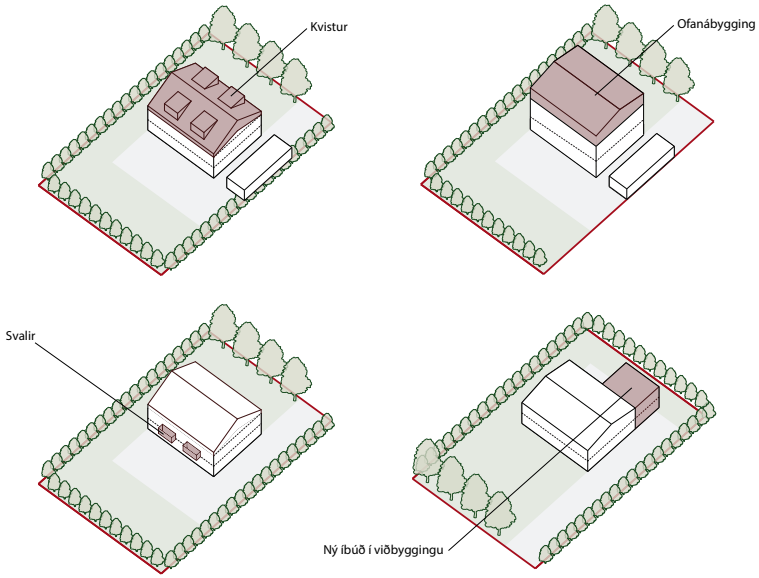
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

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, biðbyggingar 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 5.16
Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.

Mannvirki

Árbær

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

Árbær

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu.

Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felst í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum.

Tré og gróður

Mótvægisaðgerðir
vegna náttúruvá




VIÐ KOMUM OFT HINGAÐ UM HELGAR. EF ÞAÐ VÆRU FLEIRI LEIGUÍBÚÐIR MYNDUM VIÐ FLYTJA HINGAÐ UNDIR EINS!
JEPP. MIG DREYMIR UM AÐ SKRIFA HVERFISBLAÐ OG OPNA KLEINUHRINGJABÚLLU

KAFLI

6

Umhverfismat Árbæjar

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisárhif

6. Umhverfismat Árbæjar

6.1 Almennt

Árbær er eitt fjögurra hverfa í borgarhluta 7, Árbæ. Hann er kjarninn í borgarhlutanum, tiltölulega fastmótað hverfi sem afmarkast af Höfðabakka til vesturs, Bæjarhálsi til norðurs og austurs, Rofabæ og Elliðaárdalnum til suðurs og Fylkisvegi til austurs.

Land hallar í meginatriðum til suðurs að Elliðaárdal. Uppbygging í Árbæ hófst upp úr 1965. Byggðin er fremur lágreist eða allt að þriggja hæða. Hryggjarstykkið í hverfinu er fjölbýlishús við Hraunbæ með skjólgóðum íbúðagörðum. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í Árbæ eru skilgreindar fjórtán skilmálaeiningar, 7.2.1–7.2.16. 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 byggingarleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.

Mynd 6.1
Árbær afmarkaður 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 og umhverfismats 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 Árbæjar 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 til að styrkja hverfismiðju og þjónustuframboð
Samsetning hverfisins hvað varðar húsgerðir og íbúðastærðir er nokkuð áþekk meðaltali borgarinnar. Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu með því að bjóða upp á fjölbreytt húsnæði til þess að styrkja miðju borgarhlutans og bæta þjónustuframboð. Stefnan er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins, greiningu á visthæfi hverfisins og óskir íbúa sem fram komu í samráðsferlinu og eru m.a. skráðar í miðasjá hverfisskipulagsins.

Nærþjónusta í hverfinu
Markmiðið er að styrkja nærþjónustu í hverfinu sem fyrst og fremst verður í borgarhluta- og hverfismiðjunni (Ásnum) en einnig í Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

Bættar tengingar við önnur hverfi
Markmiðið er að bæta göngu- og hjólaleiðir frá Ártúnsholti og Selási að verslun og annarri þjónustu í borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Nánari umfjöllun er í liðnum *Samgöngur*.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 **Þróunarsvæðið Ásinn–Miðsvæði**
Heimilar eru viðbyggingar og ofanábyggingar með íbúðum á efri hæðum. Einnig er gert ráð fyrir endurskoðun og uppbyggingu blandaðrar byggðar á svæðinu á milli Hraunbæjar og Rofabæjar. Gerð er grein fyrir skilmálum fyrir þessar einingar í kafla 4, sjá skilmálaeiningar 7.2.6 a og 7.2.6 b, en fyrir skilmálaeiningu 7.2.6 c er

eingöngu lýst stefnu. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir þá skilmálaeiningu eftir að hverfisskipulagið hefur öðlast gildi. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti íbúðum fjölgað um 50–250 frá því sem er í dag.

2 Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum
Heimilað er að hafa tvær íbúðir í stórum sérbýlishúsum í stað einnar þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í 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.

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

4 Verslun og þjónusta Rofabæ 7–9
Heimild er fyrir viðbyggingu og nýrri byggingu með íbúðum á efri hæðum, jarðhæð auk þriggja íbúðarhæða. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 35 íbúðir.

5 Verslun og þjónusta Rofabæ 37–39
Heimilaðar eru íbúðir ofan á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði við Rofabæ 37–39 eða þriggja hæða nýbygging í anda fjölbýlishúsa sem fyrir eru á reitnum. Í hverfisskipulagi eru gefnar nýjar heimildir fyrir uppbyggingu á svæðinu (skilmálaeining 7.2.11). Miðað er við að á svæðinu verði allt að 35 íbúðir.

6 Hraunbær, austast, milli Hraunbæjar og Bæjarháls
Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur. Heimiluð eru fjölbýlishús í skilmálaeiningunni. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir hana eftir samþykkt hverfisskipulagsins. Miðað er við að allt að 200 íbúðir bætist við á svæðinu.

7 Vestast við Rofabæ
Heimild er fyrir lágreistri íbúðabyggð í skilmálaeiningu 7.2.15. Í hverfisskipulagi er eingöngu lýst stefnu fyrir skilmálaeininguna. Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir hana. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 50 íbúðir.

GÆÐI BYGGÐAR

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

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

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 Efling almenningsrýma
Almenningsrými eru víða í hverfinu, dvalarsvæði og leiksvæði. Stefnt er að því að styrkja hverfistorg við Ásinn og Árbæjarkirkju í tengslum við endurnýjun borgarhlutakjarnans og gerð borgargatna. Umhverfi gatnanna verður fegrað og bætt, m.a. með trjágróðri, betri lýsingu, yfirborðsfrágangi, bekkjum og öðrum götugögnum. Sama á við um svæði við verslunar- og þjónustukjarnana við Rofabæ 7–9 og Rofabæ 37–39.

2 Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum
Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Höfðabakka og Bæjarhálsi. Því eru merktar leiðbeinandi staðsetningar fyrir hljóðvarnir meðfram stofnbrautunum. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönum eða öðrum hljóðvörnum ásamt því að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

3 Breytingar á byggingarreitum
Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir byggingu minni háttar einnar hæðar útbygginga. Byggingarreitur er skilgreindur á lóðum leikskóla og grunnskóla, m.a. fyrir lausar kennslustofur.

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

SAMGÖNGUR

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

Bættar almenningssamgöngur
Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

Hjóla- og göngustígar, tengingar við aðlæg hverfi
Markmiðið er að gera göngu- og hjólaleiðir og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn öruggari og meira aðlaðandi.

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

1 Borgargötur
Gert er ráð fyrir endurhönnun Rofabæjar, Bæjarbrautar og hluta Hraunbæjar á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

2 Aukin þjónustugæði almenningssamgangna
Gert er ráð fyrir aukinni tíðni almenningssamgangna og lengri þjónustutíma.

3 Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi
Gert er ráð fyrir endurbættum göngu- og hjólastígum við Rofabæ og Bæjarbraut samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Lagfæring verður gerð á undirgöngum undir Höfðabakka að Ártúnsholti og aðkomu að þeim þannig að göngu- og hjólaleiðin verði meira aðlaðandi. Göngu- og hjólastígatenging eftir Rofabæ að

mislægum gatnamótum við Suðurlandsveg tengir hverfið til austurs og suðurs. Göngutenging austan við Ásinn styrkir tengsl byggðarinnar sunnan Rofabæjar og verslunar- og þjónustusvæði við Hraunbæ.

4 Bílastæði
Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæðum á íbúð. Bílastæðum verður því ekki fjölgað enda eru í hverfinu 1,8 stæði á íbúð samkvæmt *Gátlista um visthæfi byggðar*. Bílastæði fyrir stóra bíla við Hraunbæ verða aflögð sem er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæðum fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við hverfismiðjuna Ásinn.

VISTKERFI OG MINJAR

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

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

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

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

1 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.

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

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

ORKA OG AUÐLINDIR

Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri landnýting

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

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

2 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 grenndarstöð við Bæjarbraut. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð.

3 Aukin kolefnisbinding
Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með því að auka trjágróðri í hverfinu.

4 Betri landnýting
Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggð á þróunarsvæði við Höfðabakka og austar í hverfinu á milli Bæjarháls og Hraunbæjar. Einnig stuðlar uppbygging og þétting byggðar á miðsvæði borgarhlutans við Hraunbæ/Bæjarbraut að betri landnýtingu.

Mynd 6.2
Á töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif –, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í núverandi stórum sérbýlis- og fjölbýlishúsum.	+	0	+/0		+		
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Nýjar íbúðir á efri hæðum hverfiskjarna	+	0	+/0		+		
Efling almenningsrýma. Hverfistorg í tengslum við borgarhlutakjarnann. Borgargata, bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Leiðbeinandi staðsetning hljóðvarna meðfram stofnbrautum	+		+/0				
Stærri byggingareitir skilgreindir	+		0			0	
Stærri geymslur fyrir heimilisúrgang heimiluð, meiri flokkun		0/+	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Endurbættir göngu- og hjólastígar við Rofabæ og Bæjarbraut	+	+	+				
Lagfæringar á undirgöngum undir Höfðabakka	+	+	+				
Göngu- og hjólastígatenging eftir Rofabæ að mislægum gatnamótum við Suðurlandsveg	+	+	+				
Göngutenging austan við Hverfismiðju til að styrkja tengsl byggðarinnar sunnan Rofabæjar við verslunar- og þjónustusvæði við Hraunbæ	+	+	+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Fjölbreyttum gróðri viðhaldið og hann aukinn			+	+			
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrirborgarbúskap og matjurtaræktun	+		+	+			
Verndun sérstæðra jarðminja og vistgerða			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. hleðslustöðvar fyrir rafbíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri			+	+	+		
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	0		+		

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.

Fjölgun íbúða í núverandi stórum sérbýlis- og fjölbýlishúsum og nýjar íbúðir á þróunarsvæðum og efri hæðum í hverfiskjörnum mun leiða til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er í lágmarki (40-60 íb/ha), og renna styrkari stoðum undir nærþjónustu. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó gert sé ráð fyrir að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna á móti aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Hvort og hvernig útsýni nágranna skerðist er háð útfærslu byggðarinnar. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar. Landnýting verður betri og því eru áhrif aukins þéttleika byggðar og betri landnýtingar metin jákvæð á orku- og auðlindir. Á þróunarsvæði 7.2.15 er gert ráð fyrir raski á gróðurlendi og jarðminjum á hluta svæðisins en einnig verndun náttúruminja.

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

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

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

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

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

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

Ný eða endurbætt undirgöng undir Höfðabakka bæta tengsl hverfisins við Ártúnsholt og stuðla að því að íbúar hverfanna gangi frekar eða hjóli á milli þeirra. 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.

Að afleggja bílastæði fyrir stóra bíla innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á samgöngur og gæði byggðar.

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

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

Mynd 6.3
Árbær og Elliðaárdalur séðir 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 Árbæjar samþ. 25.10.1966, deiliskipulag ráðhúsa í Árbæ/Selás samþ. 2.8.1977, Íþróttasvæði Fylkis samþ. 15.2.2007 og Fylkisvegur Sundlaug samþ. 24.4.1990

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

8.3 Eldri byggingarreitir í Árbæ

8. Deiliskipulag fellt úr gildi og gögn um yfirfærslu

8.1 Deiliskipulag Árbæjar samþ. 25.10.1966, deiliskipulag raðhúsa í Árbæ/Selási samþ. 2.8.1977, Fylkisvegar Sundlaugar samþ. 24.4.1990 og íþróttasvæðis Fylkis samþ. 15.2.2007

Hverfisskipulag fyrir Árbæ er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Upphaflegar deiliskipulagsáætlanir í Árbæ eru frá 1966, 1977, 1990 og 2007 en á þeim hefur síðan verið gerðar fjölmargar breytingar (mynd 8.1). Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og síðan birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir og breytingar falla úr gildi.

Í þeim deiliskipulagsáætlunum sem felldar eru úr gildi er að finna heimildir til lóðareigenda um t.d. byggingarheimildir og jafnvel útfærslu á byggingarheimildum. Þær byggingarheimildir sem koma fram í fyrrgreindum deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, færast 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.

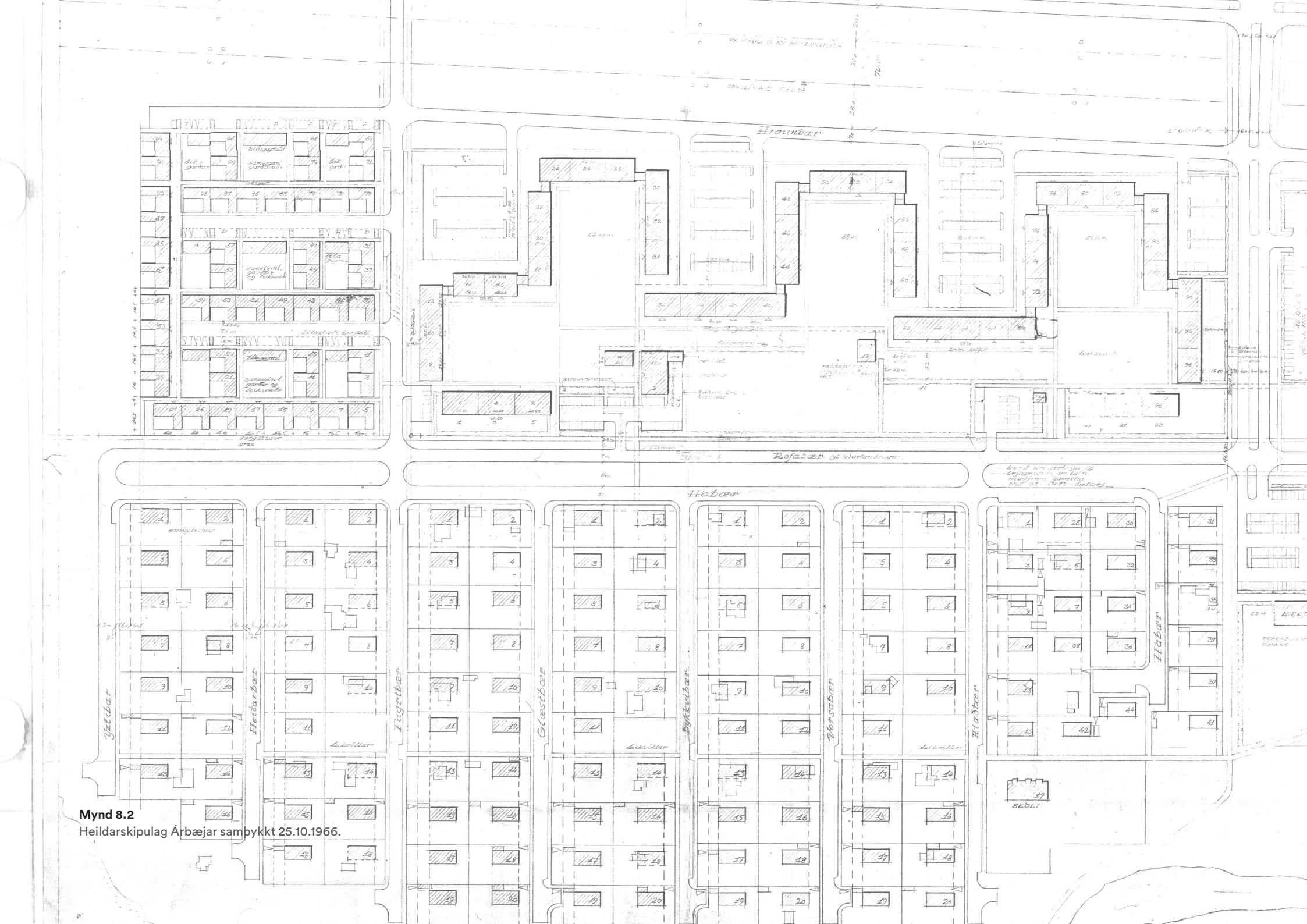
Nýting byggingarheimilda sem kveðið er á um í hverfisskipulagi er skilyrt við að úrfærsla sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

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

Árbær		25.10.1966
	Bæjarháls, Hraunbær 117	19.3.1996
	Fagribær 2	13.6.2007
	Fagribær 9	29.8.2007
	Fagribær 14	25.1.2006
	Glæsibær 2	26.9.2007
	Hábær 35	17.7.2009
	Heiðarbær 14	22.8.2007
	Hraunbær 51-67	11.1.2006
	Hraunbær 102	7.2.1977
	Hraunbær 102	11.1.1991
	Hraunbær 102 / Rofabær 23	17.5.1994
	Hraunbær 117-123	19.2.2002
	Hraunbær 107-115	18.12.2001
	Hábær 38	28.9.2005
	Hlaðbær 17	19.3.1996
	Hraunbær 103-105	20.3.1990
	Hraunbær 103-105	9.4.1991
	Rofabær 34, Árbæjarskóli	19.3.2009
	Rofabær 32, Árbæjarkirkja	18.9.2008
	Rofabær 39	17.7.1990
Árbær, Selás, raðhús		2.8.1977
	Melbær 30-36	4.7.1995
	Melbær 30-40	4.7.1995
	Skólabær 6	2.3.2006
Fylkisvegur, sundlaug		28.5.1991
	Árbæjarsundlaug	1.2.2007
Íþróttasvæði Fylkis		15.2.2007

Mynd 8.1
Listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið á deiliskipulagsáætlunum í Árbæ.





Mynd 8.2
Heildarskipulag Árbæjar samþykkt 25.10.1966.



Sambýlishús, vesturhluti
3 hæðir og kjallari : 50 stigahús
381 íbúðir
432 bílastæði

Sambýlishús, austurhluti
3 hæðir án kjallara : 54 stigahús
398 íbúðir
478 bílastæði

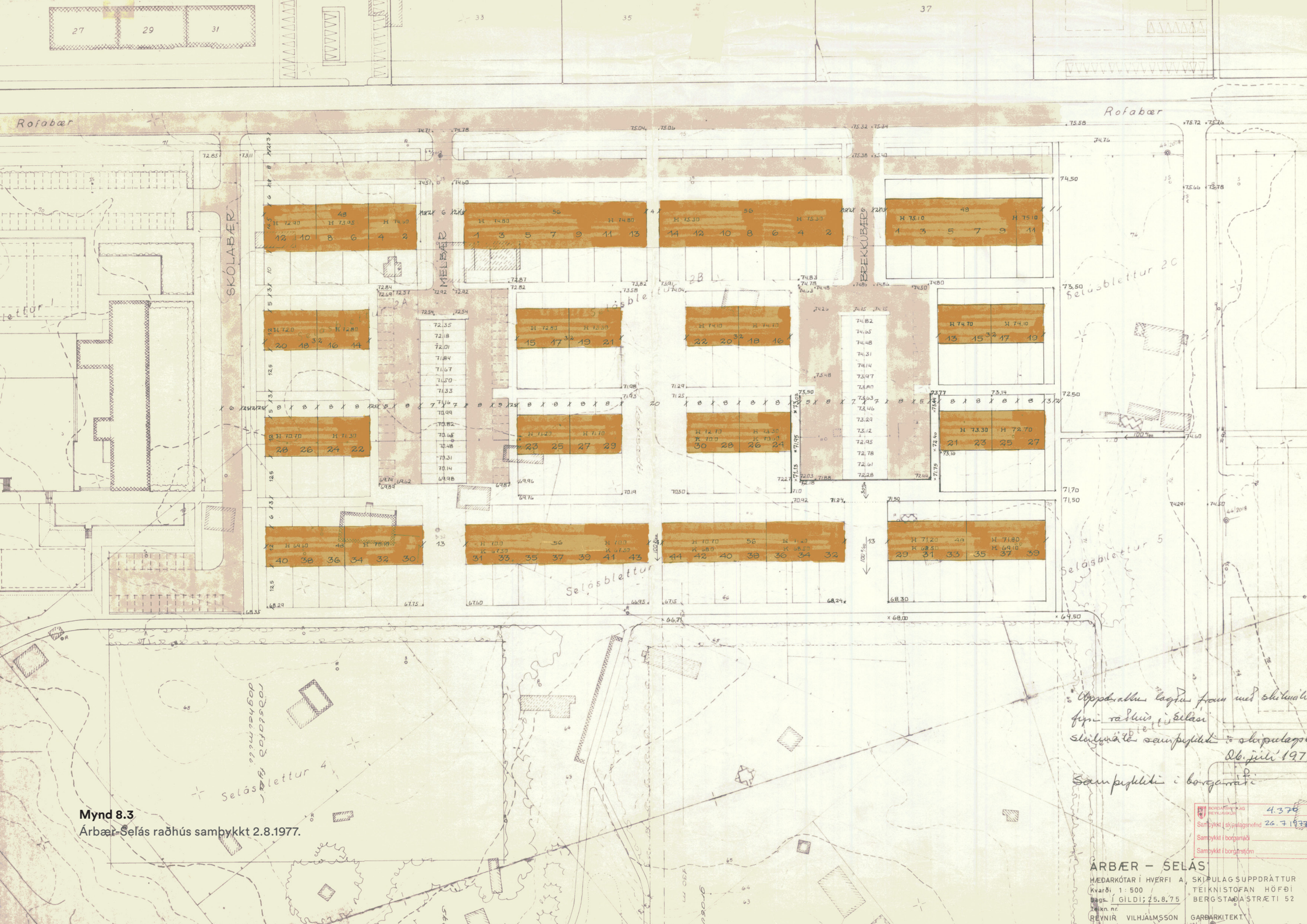
Garðhús : 50 garðhús ca. 140 m²
Arbæjarblettir : 134 einbýlishús ≈ 150 m².

Uppdráttur þessi er gerður eftir skipulagsuppdr. 1:2000
samþ. í borgarráði 13.6.1963.
Samþ. í samvinnun. um skipulagsmál 4.11.'63.
Einbýlishúsahverfi norðan Rofabæjar breytt í garðhúsa-
hverfi. Samþ. í skipulagsn. 10.8.'64, í borgarráði 17.8.64.
Samþ. í skipulagsn. 8.2.'65, í borgarráði 9.2.65
(29.A) Slaðsetning verzlana í eystri hluta fjölbýlishúsa-
hverfis: Samþ. í skipul. n. 17.10.'66, í borgarráði 25.10.'66.

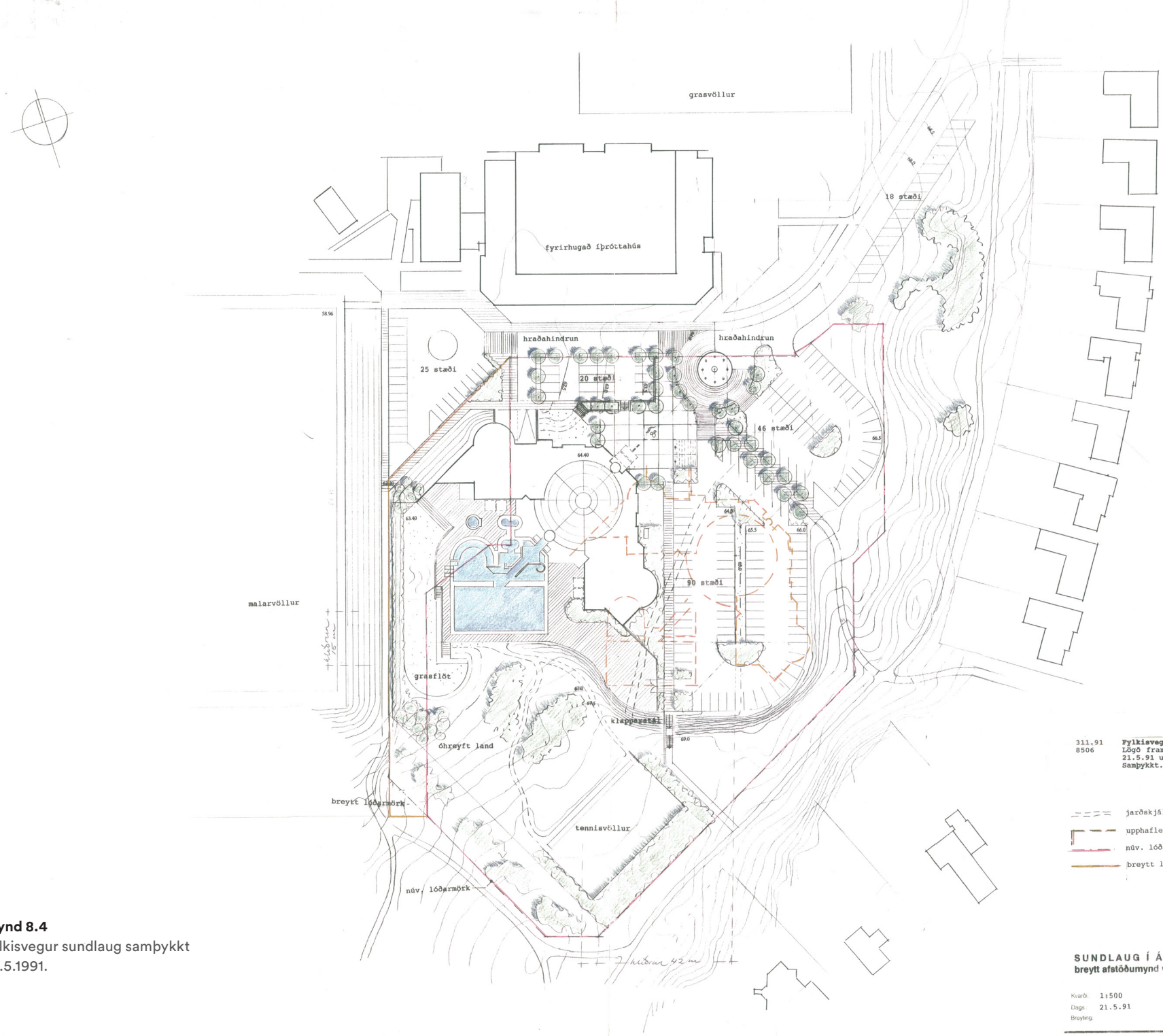
ÁRBÆR – SELAS

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:1000.
TEIKNING NR. 29 ..... 29 A

TEIKNISTOFAN Í HÖFÐA



Mynd 8.3
Árbær-Selás raðhús samþykkt 2.8.1977.



Mynd 8.4
Fylkisvegur sundlaug samþykkt
28.5.1991.

311.91 **Fylkisvegur, flutningur sundlaugar**
8506 Lögð fram afstöðumynd landslagsarkitekta dags. 21.5.91 um flutning sundlaugar vegna sprungu. Samþykkt.

jarðskjálftasprunga
upphafleg staðsetning sundlaugarbyggingar
núv. lóðarmörk
breytt lóðarmörk

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR r. 4.3
Samþykkt í skipulagsnefnd 27.5.1991
Samþykkt í borgarráði 28.5.1991
Samþykkt í borgarstjórn

SUNDLAUG Í ÁRBÆ
breytt afstöðumynd vegna sprungu

Kvarði: 1:500
Dags: 21.5.91
Breyting:
Verknr.:
Teikn.nr.:
Hannað:
Teiknað:

Landslags-arkitektar
REYNIR VILHJÁLMSSON FÍLA
PRAINN HAUKSSON FÍLA
HINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK SÍMAR 91-21875 & 91-27255 FAX 27297

fylgigögn eru í skúffu 2 A.S.

DEILISKIPULAG Á LANDI FYLKIS: TILLAGA

STGR. 4364101



GILDANDI DEILISKIPULAG

mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

mkv. 1:1000

FYLKIR, ÁRBÆ TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI.

Inngangur
Á 45. fundi Skipulagsráðs var samþykkt að unnin yrði tillaga að deiliskipulagi fyrir Fylkissvæði í samræmi við stefnumótun og framtíðarsýn Fylkis og Íþrótta- og tómstundasviðs frá nóvember 2005 og tillögur Erum Arkitekta um uppbyggingu og fyrirkomulag mannvirkja, en þessar tillögur voru kynntar fyrir íbúum Árbæjarhverfis í byrjun janúar 2006.

Gildandi deiliskipulag
Svæðið í heild sinni og byggingar á því koma fram á deiliskipulagsuppdrætti, "***Sundlaug í Árbæ og Fylkissvæði***" **dags 21.09 1990.** Þessi uppdráttur, gerður af Reyni Vilhjálmssyni, sýnir afmörkun lóðar fyrir sundlaug og byggingar innan hennar. Einnig er íþróttasvæði afmarkað en engin ákvæði um stærð eða umfang bygginga eru skilgreind í þessu skipulagi.
Gerð var breyting á hluta þessa deiliskipulags, sem samþykkt var í Borgarráði 21.01 2003, fyrir gervigrasvöll Fylkis, austan Árbæjarlaugar.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins
Deiliskipulagstillagan nær til hluta deiliskipulagsins "Sundlaug í Árbæ og Fylkissvæði", nánar tiltekið þess hluta sem er lóð Fylkis og afmarkast af Fylkisvegi til austurs og suðurs, síðan lóðamörkum Árbæjarlaugar til suðurs, Stínuskógi til vesturs og lóðum raðhúsa við Brekkubæ og Melbæ til norðurs.
Deiliskipulagssvæðið er um 4,7 ha að stærð, samkvæmt fasteignamati.

Forsendur aðalskipulags
Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem útivistarsvæði til sérstakra nota.

Forsendur og markmið deiliskipulagsins
Markmið deiliskipulagsins er að afmarka byggingarreiti og athafnasvæði í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu Fylkis á svæðinu sbr. ofangreinda bókun Skipulagsráðs.
Forsendur uppbyggingar á svæðinu eru, auk óska um byggingu fimleikahúss og betri almenna aðstöðu fyrir félagsstarf og fjölbreyttari aðstöðu til íþróttaiðkana, kröfur KSÍ og alþjóðaknattspyrnusambandsins um aðbúnað leikmanna og áhorfenda keppnisliða í fyrstu deild.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennt
Skilmálar deiliskipulagsins gilda fyrir byggingar Fylkis og íþróttavelli.

Hönnun og uppdrættir
Byggingar skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og annarra reglugerða sem við eiga, sem og eftirfarandi skilmála deiliskipulagsins.

Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna lóðamörk og stærðir lóða, byggingarreiti og kvaðir.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Staðsetning innan byggingarreita er frjáls.

Húsagerðir
Byggingar innan skipulagssvæðisins eru allar íþróttamannvirki sem verða byggð og nýtt af sama aðila, þ.e. íþróttafélaginu Fylki.
Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að þau mannvirki sem rísa, verði sambyggð. Þess vegna er lögð áhersla á að útlit bygginga og efnisval verið samræmt og að núverandi íþróttahús ásamt nýbyggingum myndi aðlaðandi heild.
Áhersla er lögð á að við hönnun verði leitast við að takmarka skerðingu á útsýni frá aðliggjandi íbúðarhúsum yfir Elliðaárdalinn.

Breytingar á gildandi deiliskipulag

1. Gervigrasvöllur:
Gerð er tillaga um að breyta gildandi deiliskipulagi gervigrasvallar þannig að þar verði heimilt að byggja áhorfendapalla. Aðrar breytingar eru ekki gerðar þar.

2. Fylkissvæðið
Á lóð Fylkis er gert ráð fyrir uppbyggingu íþróttamannvirkja og breyttu fyrirkomulagi á staðsetningu og umfangi keppnis- og æfingavallar.

SÉRÁKVÆÐI

Afmörkun lóðar
Fylkissvæðið er afmarkað sem ein lóð. Ekki eru gerðar breytingar á lóð Fylkis aðrar en að lóðamörk við Stínuskóg færast um 20 m til vesturs og stækkar lóð Fylkis um 2800 m².

Niðurrif
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að heimilt sé að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgafl núverandi íþróttahúss, en þar eru nú búningsaðstaða fyrir meistaraflokk knattspyrnu og fundarherbergi félagsins.

BYGGINGARREITIR OG SKILMÁLAR
Innan lóðar Fylkis eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir fimleikasal og áhorfendastúku norðan núverandi íþróttahúss.
Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði sambyggðar með tengigangi milli fimleikahúss og núverandi íþróttahúss. Þá er áhorfendastúka og fimleikasalur sambyggð.

Afmarkaður er byggingarreitur fyrir aðkomubyggingu á einni hæð með kjallara, til norðurs við Fylkistorg, þar sem verður aðalinngangur í þessi hús um tengigang milli fimleikahúss og núverandi íþróttahúss.

Afmarkaðir reitir fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, auglýsingaskilti ofl.

Auk þessa er sýndur byggingarreitur vestan við núverandi íþróttahús þar sem gert er ráð fyrir klúbbstarfsemi.

A 1
Fimleikasalur
Fimleikasalur er miðaður við alþjóðlega staðla fyrir iðkun fimleika. Gólf fimleikasalar skal vera í sömu hæð og gólf núverandi íþróttahúss. Gert er ráð fyrir að rými undir stúku nýtist fyrir búningsklefa, tækjageymslu og áhorfendasvæði fimleikasalar.

Byggingarreitur er um 25 x 62 metrar.
Hámarks byggingarmagn: 1550 m²
Hámarkshæð fimleikahúss er í kóta 71,50

A 2
Anddyri/þjónustubygging og tengigangar
Anddyri við Fylkistorg er á tveim hæðum; neðra gólf er í sömu hæð og gólf núverandi íþróttahús, efra gólf er í sömu hæð og Fylkistorg og er aðalinngangur þar. Frá aðalinngangi er gert ráð fyrir aðkomu að áhorfendastúku, fimleikasal og íþróttahúsi. Þar er einnig gert ráð fyrir skrifstofum, fundarherbergi, miðasölu og veitingasölu. Neðri hæð anddyris er í sömu hæð og aðalgólf íþróttahúss og neðsta gólf undir áhorfendastúku og er þar, auk tengiganga, gert ráð fyrir minni sölum fyrir t.d. karate o.þ.h.

Stærð anddyris tekur mið af því að um það fari öllu umferð um aðliggjandi mannvirki, þar með talið áhorfendastúku.

Tengigangar eru á tveim hæðum út frá anddyri, annars vegar milli núverandi íþróttahúss og fimleikasalar og hinsvegar milli fimleikasalar og áhorfendastúku.

Hámarks byggingarmagn
anddyris/þjónustubyggingar og tengiganga: 3800 m²
Hámarkshæð anddyris að Fylkistorgi er um 5 m.

Hámarkshæð tengiganga er hin sama og þakhæð fimleikasalar.

A 4
Framtíðarbyggingarreitir - klúbbhús
Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi íþróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður byggingarreitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu klúbbhúss.

Hámarks byggingarmagn 1400 m²
Hámarks húshæð er 4 m.

B1
Áhorfendapallar við gervigrasvöll
Innan girðingar gervigrasvallar er heimilt að byggja áhorfendapalla meðfram austurhlið vallarins fyrir allt að 700 áhorfendur. Pallar skulu vera úr steinsteyptum einingum. Hámarkshæð palla skal ekki vera hærri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.
Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulagi gervigrasvallarins.

B 2
Núverandi áhorfendapallar við keppnisvöll
Gert er ráð fyrir að staðsetning áhorfendapalla við austurenda núverandi keppnisvallar breytist í samræmi við flutning vallarins, og verði áfram staðsettir miðlægt við völlinn. Þannig færast tvær pallaeiningar til norðurs og munu liggja yfir lagnakvöð. Þessi staðsetning krefst sérstakra ráðstafana þannig að lagnir skaðist ekki við framkvæmd.

B 3
Yfirbygg áhorfendastúka
Áhorfendastúka er yfirbyggð með sæti fyrir um 1500 áhorfendur. Gert er ráð fyrir að í áhorfendastúku verði samkomuaðstaða fyrir vildarvini félagsins.
Í rými undir stúku verða tengigangur, búningsklefar, geymslur og önnur aðstaða knattspyrnumanna á tveim hæðum, auk aðstöðu sem nýtist fimleikasal, sbr. hér að ofan.

Byggingarreitur er 100 x 14,5 m
Hámarksbyggingarmagn: 3500 m²
Hámarkshæð áhorfendastúku er í k 76,5.

Fótboltavellir
2 og 4
Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir 2 fótboltavöllum (keppnisvelli og æfingavelli) af hefðbundinni stærð, auk öryggissvæða.

Innan svæðis keppnisvallar er afmarkaður byggingarreitur fyrir upptökupall sjónvarps, **C 2**. Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu og á þaki hennar er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu, þegar keppnir fara fram.

Girðingar og frágangur lóða
Girðing umhverfis íþróttavelli skal vera af vönduðustu gerð, allt að 4 m að hæð. Um frágang og gæði vísast til girðingar umhverfis gervigrasvöll.

Lögð er áhersla á að allur lóðarfrágangur sé vandaður og gróðursetning notuð til þess að draga úr sjónrænum áhrifum girðinga umhverfis íþróttavelli.

Auglýsingaskilti og merkingar
Ekki er heimilt að setja auglýsingaskilti utan á girðingar umhverfis íþróttasvæði. Þó er heimilt að setja upp bráðabirgðaskilti og borða á girðingu sem snýr að Fylkisvegi og Fylkistorgi.
Að öðru leyti vísast til reglugerðar Reykjavíkurborgar um skilti.

Á Fylkistorgi er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir auglýsingasúlu, sömu gerðar og nú er staðsett við Fylkisveg. Nánari staðsetning þessa reits skal ákveðin þegar fyrirkomulag og aðkomuleiðir um torgið verða hannaðar.

Bílastæði og aðkoma
Gert ráð fyrir fjölgun bílastæða meðfram Fylkisvegi fyrir ofan Fylkistorg og meðfram suðurhlið gamla íþróttahússins um 27 stæði.

Ekki er gerð krafa um að uppfylla kröfur reglugerða um fjölda bílastæða, en í skipulagsreglugerð (gr. 3.1.4) er kveðið á um að heimilt sé að víkja frá lágmarksákvæðum í deiliskipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf sé minni en reglugerð kveður á um eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti.
Hér er um hverfisbundna starfsemi að ræða sem fyrst og fremst er sótt er og nýtt af íbúum, sérstaklega börnum og unglingum sem koma fótgangandi eða á hjóli.

Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram, verði bílastæðaþörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. við skólann, kirkjuna og við verslunar- og þjónustukjarna við Rofabæ.

Við Fylkistorg, þar sem aðalaðkoma verður að húsinu skal gera ráð fyrir akstursleið vegna þjónustu við keppnisvöll. Þá er gert ráð fyrir að marka megi akstursleið um torgið, að aðalinngangi, þar sem farþegum er hleyp út - kysst og keyrt ("kiss and ride").

Fylkistorg
Um Fylkistorg er aðgangur að aðalinngangi og áhorfendastúku. Gert er ráð fyrir að torgið verði hellulagt en einnig verði þar gert ráð fyrir gróðurreitum. Akstursleið þjónustuökutækja og slökkviliðs og sjúkrabíla um torgið að stúku og keppnisvelli þarf að vera greið.

Á torginu er heimilt að setja upp tímabundna aðstöðu fyrir sölubása, fánaborgir, leiktæki og annan búnað vegna skipulagðra viðburða á vegum íþróttafélagsins.

Göngustígar
Ekki eru gerðar breytingar á núverandi legu göngustíga aðrar en að göngustígur um Stínuskóg flyst til vesturs sem nemur stækkun lóðar Fylkis.

Kvaðir
Kvöð er vegna holræsis sem liggur yfir íþróttavöll.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall Fylkissvæðisins er nú: 0,09
Hámarksnýtingarhlutfall verður:0,27

Gögn deiliskipulagsins
Greinargerð og deiliskipulagsuppdráttur mkv 1:1000
Skýringaruppdráttur, mkv:1:2000
Snið, mkv: 1:500
Snið, mkv: 1:500

* 24.01.07 uppdrættir leiðréttir:
- staðsetning áhorfendapalla
- lóðamörk leiðrétt
- merkingar samræmdar



YFIRLITSMYND

Skýringar :

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- 0.00 Hámarks byggingarmagn
- Kvöð um girðingu og hlið
- Göngu- og hjólreiðastígur
- Elliðaá
- (P) Bílastæði
- Kvaðir um lagnir
- Niðurrif heimilt
- (1) Gervigrasvellir
- (2) Keppnisvellir
- (3) Sparkvellir
- (4) Æfingavellir
- (A) Gervigrasvöllur: Deiliskipulag samþykkt 21/1/2003
- (A1) Fimleikahús
- (A2) Anddyri, þjónustubygging og tengigangar
- (A3) Framtíðarbyggingarreitur
- (B1) Áhorfendapallur
- (B2) Áhorfendapallur
- (B3) Áhorfendastúka
- (C1) Byggingarreitur fyrir auglýsingasúlu
- (C2) Sjónvarpspallur lóðamörk

Lóð Fylkis, stærð:	4,70 HA
Bílastæði á lóð	47 STK
NH:	0,27

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var
samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 7. febr. 2007 og í BORGARRÁÐI þann 15. febr. 2007

Tillagan var auglýst frá 29. nóv. 2006 með athugasemdafresti til 10. jan 2007

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28/3 2007

e.u. Ágústa Sveinbjörnsdóttir

ERUM ARKITEKTAR

Erum Arkitektar
Sími 520 9950
Grensásvegi 3,
Reykjavík 108

Erling Grosen Pedersen kt. 230856-6059
Helgi Bergmann Sigurðsson kt. 311249-2749
Jón Þórisson kt. 120154-5599

ÍÞRÓTTASVÆÐI FYLKIS
TILLAGA

mælikvarði			verknr.
1:1000			04003
hannað	teiknað		samþykkt
erum arkitektar	góe		
* 24.01.07 uppdrættir leiðréttir			dags. 21.11.2006

01 - 01

frumstærð A1

8.2 Yfirlit um skráðar stærðir í fasteignaskrá og 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 gildandi deiliskipulagáætlana eða síðari breyting kveða á um gilda ónýttar byggingarheimildir áfram auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulaginu.

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

Mynd 8.5
Deiliskipulag fyrir íþróttasvæði Fylkis samþykkt 15.2.2007.

Landnúmer	Lóðarheiti	Flatarmál lóðar í fasteignamati	Brúttóflatarmál húsa	Notkun	Nýtingarhlutfall	Skilmálaeining	**Nýtingarhlutfall, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag**	**Byggingarmagn, heimildir sbr. gildandi deiliskipulag**	
111260	Brekkubær 1	1968	1932	Íbúðarhúsalóð	0,98	7.2.12			Brekkubær 1-11, innbyggður bílskúr
111269	Brekkubær 13	1040	1152	Íbúðarhúsalóð	1,1	7.2.12			Brekkubærð 13-19
111274	Brekkubær 13-44	2820	687	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.12			Bílskúrar
111268	Brekkubær 16	1040	1152	Íbúðarhúsalóð	1,1	7.2.12			Brekkubær16-22
111259	Brekkubær 2	2296	2141	Íbúðarhúsalóð	0,93	7.2.12			Brekkubær 2-14, innbyggður bílskúr
111271	Brekkubær 21	1140	678	Íbúðarhúsalóð	0,59	7.2.12			Brekkubær 21-27
111270	Brekkubær 24	1040	886	Íbúðarhúsalóð	0,85	7.2.12			Brekkubær 24-30
111273	Brekkubær 29	1608	1475	Íbúðarhúsalóð	0,91	7.2.12			Brekkubær 29-39
111272	Brekkubær 32	1876	1778	Íbúðarhúsalóð	0,94	7.2.12			Brekkubær 32-44
111124	Fagribær 1	848	156	Íbúðarhúsalóð	0,18	7.2.3	-	150	
111120	Fagribær 10	773	206	Íbúðarhúsalóð	0,26	7.2.3	-	150	
111129	Fagribær 11	790	167	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150	
111121	Fagribær 12	781	27	Viðskipta / þjón.lóð	0,03	7.2.3	-	150	
111147	Fagribær 13	868	168	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-	150	
111144	Fagribær 14	808	236	Íbúðarhúsalóð	0,29	7.2.3	-	150	
111148	Fagribær 15	851	178	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150	
111145	Fagribær 16	825	186	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150	
111149	Fagribær 17	825	171	Óbyggt land	0,2	7.2.3	-	150	
111146	Fagribær 18	851	167	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-	150	
111150	Fagribær 19	825	145	Íbúðarhúsalóð	0,17	7.2.3	-	150	
111136	Fagribær 1A	690	<Null>	Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-		
111116	Fagribær 2	839	171	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150	
111123	Fagribær 2A	690	<Null>	Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-		
111125	Fagribær 3	764	210	Íbúðarhúsalóð	0,27	7.2.3	-	150	
111117	Fagribær 4	834	184	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150	
111126	Fagribær 5	851	183	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150	
111118	Fagribær 6	834	181	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150	
111127	Fagribær 7	834	165	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-	150	
111119	Fagribær 8	834	181	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150	
111128	Fagribær 9	790	249	Íbúðarhúsalóð	0,31	7.2.3	-	150	
111277	Fylkisvegur 6	47910	4231	Viðskipta og þjón.ló	0,08				
111278	Fylkisvegur 9	17011	2934	Viðskipta og þjón.ló	0,17				
213936	Fylkisvegur 9A	69	<Null>	Viðskipta og þjón.ló	<Null>				
111157	Glæsibær 1	830	199	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150	
111134	Glæsibær 10	790	191	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150	
111162	Glæsibær 11	799	167	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150	
111135	Glæsibær 12	790	177	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150	
111199	Glæsibær 13	877	179	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150	
111151	Glæsibær 14	868	194	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150	
111200	Glæsibær 15	851	168	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-	150	

111152	Glæsibær 16	851	210	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150
111201	Glæsibær 17	781	148	Íbúðarhúsalóð	0,18	7.2.3	-	150
111153	Glæsibær 18	825	184	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111202	Glæsibær 19	792	224	Íbúðarhúsalóð	0,28	7.2.3	-	150
111169	Glæsibær 1A	690 <Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	
111130	Glæsibær 2	848	235	Íbúðarhúsalóð	0,27	7.2.3	-	150
111154	Glæsibær 20	825	180	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111137	Glæsibær 2A	690 <Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	
111158	Glæsibær 3	834	181	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111131	Glæsibær 4	764	136	Íbúðarhúsalóð	0,17	7.2.3	-	150
111159	Glæsibær 5	825	184	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111132	Glæsibær 6	851	175	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150
111160	Glæsibær 7	816	208	Íbúðarhúsalóð	0,25	7.2.3	-	150
111133	Glæsibær 8	834	194	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111161	Glæsibær 9	781	200	Íbúðarhúsalóð	0,25	7.2.3	-	150
111233	Hábær 28	720	172	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111234	Hábær 30	716	242	Íbúðarhúsalóð	0,33	7.2.3	-	150
111242	Hábær 31	655	219	Íbúðarhúsalóð	0,33	7.2.3	-	150
111235	Hábær 32	720	176	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150
111243	Hábær 33	671	190	Íbúðarhúsalóð	0,28	7.2.3	-	150
111236	Hábær 34	690	174	Íbúðarhúsalóð	0,25	7.2.3	-	150
111244	Hábær 35	716	87	Íbúðarhúsalóð	0,12	7.2.3	-	150
111237	Hábær 36	611	181	Íbúðarhúsalóð	0,29	7.2.3	-	150
111245	Hábær 37	716	222	Íbúðarhúsalóð	0,31	7.2.3	-	150
111238	Hábær 38	735	215	Íbúðarhúsalóð	0,29	7.2.3	-	150
111246	Hábær 39	777	256	Íbúðarhúsalóð	0,32	7.2.3	-	150
111239	Hábær 40	705	191	Íbúðarhúsalóð	0,27	7.2.3	-	150
111247	Hábær 41	1010	248	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150
111240	Hábær 42	831	194	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111241	Hábær 44	818	180	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111110	Heiðarbær 1	842	42	Íbúðarhúsalóð	0,04	7.2.3	-	150
111106	Heiðarbær 10	825	172	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150
111115	Heiðarbær 11	781	173	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111107	Heiðarbær 12	773	173	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111141	Heiðarbær 13	808	175	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111139	Heiðarbær 14	808	167	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150
111142	Heiðarbær 15	825	176	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111140	Heiðarbær 16	816	261	Íbúðarhúsalóð	0,31	7.2.3	-	150
111143	Heiðarbær 17	851	253	Íbúðarhúsalóð	0,29	7.2.3	-	150
111122	Heiðarbær 1A	690 <Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	
111102	Heiðarbær 2	830	180	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111109	Heiðarbær 2A	690 <Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	
111111	Heiðarbær 3	834	167	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150
111103	Heiðarbær 4	834	195	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150

111112	Heiðarbær 5	834		207	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-		150	
111104	Heiðarbær 6	834		184	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-		150	
111113	Heiðarbær 7	834		166	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-		150	
111105	Heiðarbær 8	825		177	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-		150	
111114	Heiðarbær 9	773		187	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-		150	
111225	Hlaðbær 1	716		166	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-		150	
111195	Hlaðbær 10	781		169	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-		150	
111230	Hlaðbær 11	735		190	Íbúðarhúsalóð	0,25	7.2.3	-		150	
111196	Hlaðbær 12	799	<Null>		Leikvöllur/Spennistö	<Null>	7.2.3	-			Spennistöð, leiksvæði
111231	Hlaðbær 13	705		232	Íbúðarhúsalóð	0,32	7.2.3	-		150	
111219	Hlaðbær 14	825		178	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-		150	
111232	Hlaðbær 15	667		197	Íbúðarhúsalóð	0,29	7.2.3	-		150	
111220	Hlaðbær 16	834		246	Íbúðarhúsalóð	0,29	7.2.3	-		150	
111224	Hlaðbær 17	2910		474	Viðskipta / þjón.lóð	0,16	7.2.9				Leikskólinn
111221	Hlaðbær 18	842		178	Óbyggt land	0,21	7.2.3	-		150	
111191	Hlaðbær 2	834		257	Íbúðarhúsalóð	0,3	7.2.3	-		150	
111222	Hlaðbær 20	842		171	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-		150	
111198	Hlaðbær 2A	690	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-			Næst Rofabæ
111226	Hlaðbær 3	640		173	Íbúðarhúsalóð	0,27	7.2.3	-		150	
111192	Hlaðbær 4	816		213	Íbúðarhúsalóð	0,26	7.2.3	-		150	
111227	Hlaðbær 5	799		184	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-		150	
111193	Hlaðbær 6	825		188	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-		150	
111228	Hlaðbær 7	769		169	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-		150	
111194	Hlaðbær 8	851		185	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-		150	
111229	Hlaðbær 9	610		188	Íbúðarhúsalóð	0,3	7.2.3	-		150	
111071	Hraunbær 1	3808		1187	Íbúðarhúsalóð	0,31	7.2.2	-	-		Hraunbær 1-15 8 x150 + 8 bílskúrar
111065	Hraunbær 101	460		119	Viðskipta og þjón.ló	0,25	7.2.1	-	-		
111081	Hraunbær 102A	17478		10100	Viðskipta og þjón.ló	0,57	7.2.8	-	-		
111066	Hraunbær 103	7523		5296	Íbúðarhúsalóð	0,7	7.2.1	0,72	-		103 - 105
225258	Hraunbær 103A	3559	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.1	1,7	-		
178788	Hraunbær 107	6878		2778	Íbúðarhúsalóð	0,4	7.2.5	0,3	-		Ekki viðbyggingar
194795	Hraunbær 109-109A	4672		2318	Íbúðarhúsalóð	0,49	7.2.5	0,6	-		Garðskálar leyfðir við raðhús?
193555	Hraunbær 111-111A	4689		2672	Íbúðarhúsalóð	0,56	7.2.5	0,6	-		Garðskálar leyfðir við raðhús?
111073	Hraunbær 113	3359		503	Viðskipta og þjón.ló	0,14	7.2.6	0,2	-		
212993	Hraunbær 115	5831		2622	Viðskipta og þjón.ló	0,44	7.2.6	0,45	-		
175709	Hraunbær 117	2320		467	Viðskipta og þjón.ló	0,2	7.2.7	0,19			
188374	Hraunbær 119	2971		1344	Viðskipta og þjón.ló	0,45	7.2.7	0,4			
189570	Hraunbær 121	4230		1445	Viðskipta og þjón.ló	0,34	7.2.7	0,4			
189576	Hraunbær 123	3477		1138	Viðskipta og þjón.ló	0,32	7.2.7	0,4			
111084	Hraunbær 128	15484		8891	Íbúðarhúsalóð	0,57	7.2.11	-	-		
176342	Hraunbær 131	3016		1362	Bílskúralóð	0,45	7.2.11	-	-		
111087	Hraunbær 152	14989		8938	Íbúðarhúsalóð	0,59	7.2.11	-	-		
111072	Hraunbær 17	4095		1399	Íbúðarhúsalóð	0,34	7.2.2	-	-		Hraunbær 17-33 9*150+9 bílskúrar
111074	Hraunbær 2	25324		16464	Íbúðarhúsalóð	0,65	7.2.4	-	-		Hraunbær 2-34

111069	Hraunbær 35	3672		1322	Íbúðarhúsalóð	0,36	7.2.2	-	-	Hraunbær 35-49	8 x150 + 8 bílskúra
111075	Hraunbær 36	16734		12556	Íbúðarhúsalóð	0,75	7.2.4	-	-	Hraunbær 36-60	
111070	Hraunbær 51	3924		1465	Íbúðarhúsalóð	0,37	7.2.2	-	-	Hraunbær 51-67	9*150+9 bílskúrar
111079	Hraunbær 62	25876		19049	Íbúðarhúsalóð	0,73	7.2.4	-	-	Hraunbær 62-100	
111067	Hraunbær 69	3672		1324	Íbúðarhúsalóð	0,36	7.2.2	-	-	Hraunbær 69-83	8 x150 + 8 bílskúra
111068	Hraunbær 85	3735		1268	Íbúðarhúsalóð	0,33	7.2.2	-	-	Hraunbær 85-99	9*150+7 bílskúrar
111258	Melbær 1	2296		1773	Íbúðarhúsalóð	0,77	7.2.12			Melbær 1-13, innbyggður bílskúr	
111261	Melbær 14	1040		925	Íbúðarhúsalóð	0,88	7.2.12			Melbær 14-20	
111267	Melbær 14-43	2820		685	Bílskúralóð	0,24	7.2.12			Bílskúrar	
111262	Melbær 15	1040		1153	Íbúðarhúsalóð	1,1	7.2.12			Melbær 15-21	
111257	Melbær 2	1968		1609	Íbúðarhúsalóð	0,81	7.2.12			Melbær 2-12, innbyggður bílskúr	
111263	Melbær 22	1040		676	Íbúðarhúsalóð	0,65	7.2.12			Melbær 22-28	
111264	Melbær 23	1040		1019	Íbúðarhúsalóð	0,97	7.2.12			Melbær 23-29	
111265	Melbær 30	1759		1082	Íbúðarhúsalóð	0,61	7.2.12			Melbær 30-40	
111266	Melbær 31	1876		1795	Íbúðarhúsalóð	0,95	7.2.12			Melbær 31-43	
220267	Rafstöðvarvegur 53	53		18	Viðskipta og þjón.ló	0,33					
111077	Rofabær 11	40		32	Viðskipta og þjón.ló	0,8					
111078	Rofabær 13-15	0	<Null>		Viðskipta / þjón.lóð	0	7.2.4			Ekkert	
111080	Rofabær 17	35		27	Viðskipta og þjón.ló	0,77	7.2.4	-	-	Spennistöð	
111082	Rofabær 23*	939	<Null>		Bílalóð	<Null>					
111083	Rofabær 27	20021		10735	Íbúðarhúsalóð	0,53					
111254	Rofabær 30	5439		1482	Viðskipta og þjón.ló	0,27					
111253	Rofabær 30-32	2864	<Null>		Bílalóð	<Null>					
111255	Rofabær 32	5481		999	Viðskipta og þjón.ló	0,18					
111085	Rofabær 33	1627	<Null>		Opið svæði	<Null>					
111256	Rofabær 34	17560		8883	Viðskipta og þjón.ló	0,5					
111086	Rofabær 35	3187	<Null>		Lóð	<Null>					
111088	Rofabær 37	746	<Null>		Opið svæði	<Null>					
111089	Rofabær 39	3444		992	Viðskipta / þjón.lóð	0,28					
111091	Rofabær 41	0	<Null>		Opið svæði	0					
111090	Rofabær 43	19577		11242	Íbúðarhúsalóð	0,57					
111076	Rofabær 7	2173		785	Viðskipta / þjón.lóð	0,36	7.2.4	-	-	Rofabær 7-9	
111276	Skólabær 6	5580		784	Viðskipta og þjón.ló	0,14					
111275	Skólabær 6 BL.	720	<Null>		Bílalóð	<Null>					
111185	Vorsabær 1	830		321	Íbúðarhúsalóð	0,38	7.2.3	-	150		
111181	Vorsabær 10	792		178	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150		
111190	Vorsabær 11	799		226	Íbúðarhúsalóð	0,28	7.2.3	-	150		
111182	Vorsabær 12	790		175	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150		
111215	Vorsabær 13	825		333	Íbúðarhúsalóð	0,4	7.2.3	-	150		
111211	Vorsabær 14	825		177	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150		
111216	Vorsabær 15	834		205	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150		
111212	Vorsabær 16	834		178	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150		
111217	Vorsabær 17	842		196	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150		
111213	Vorsabær 18	834		178	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150		

111218	Vorsabær 19	784		198	Íbúðarhúsalóð	0,25	7.2.3	-	150
111197	Vorsabær 1A	690	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	Næst Rofabæ
111177	Vorsabær 2	821		186	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111214	Vorsabær 20	860		212	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150
111184	Vorsabær 2A	690	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	Næst Rofabæ
111186	Vorsabær 3	816		195	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111178	Vorsabær 4	816		178	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111187	Vorsabær 5	825		192	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111179	Vorsabær 6	834		176	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111188	Vorsabær 7	851		81	Íbúðarhúsalóð	0,09	7.2.3	-	150
111180	Vorsabær 8	841		178	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111189	Vorsabær 9	781		219	Íbúðarhúsalóð	0,28	7.2.3	-	150
111096	Ystibær 1	830		265	Íbúðarhúsalóð	0,31	7.2.3	-	150
111101	Ystibær 11	790		182	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111138	Ystibær 13	790		207	Íbúðarhúsalóð	0,26	7.2.3	-	150
111108	Ystibær 1A	690	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	Næst Rofabæ
111097	Ystibær 3	834		178	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111098	Ystibær 5	834		301	Íbúðarhúsalóð	0,36	7.2.3	-	150
111099	Ystibær 7	825		166	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150
111100	Ystibær 9	825		170	Íbúðarhúsalóð	0,2	7.2.3	-	150
111171	Þykkvibær 1	821		146	Íbúðarhúsalóð	0,17	7.2.3	-	150
111167	Þykkvibær 10	877		147	Íbúðarhúsalóð	0,16	7.2.3	-	150
111176	Þykkvibær 11	790		156	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-	150
111168	Þykkvibær 12	703	<Null>		Viðskipta / þjón.lóð	<Null>	7.2.3	-	Leiksvæði
111207	Þykkvibær 13	825		220	Íbúðarhúsalóð	0,26	7.2.3	-	150
111203	Þykkvibær 14	877		209	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111208	Þykkvibær 15	834		197	Íbúðarhúsalóð	0,23	7.2.3	-	150
111204	Þykkvibær 16	851		237	Íbúðarhúsalóð	0,27	7.2.3	-	150
111209	Þykkvibær 17	834		177	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111205	Þykkvibær 18	781		175	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111210	Þykkvibær 19	801		175	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111183	Þykkvibær 1A	690	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	Næst Rofabæ
111163	Þykkvibær 2	851		181	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111206	Þykkvibær 20	851		168	Íbúðarhúsalóð	0,19	7.2.3	-	150
111155	Þykkvibær 21	3300		91	Íbúðarhúsalóð	0,02	7.2.3	-	150
111170	Þykkvibær 2A	690	<Null>		Íbúðarhúsalóð	<Null>	7.2.3	-	Næst Rofabæ
111172	Þykkvibær 3	816		187	Íbúðarhúsalóð	0,22	7.2.3	-	150
111164	Þykkvibær 4	816		177	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111173	Þykkvibær 5	834		114	Íbúðarhúsalóð	0,13	7.2.3	-	150
111165	Þykkvibær 6	825		203	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150
111174	Þykkvibær 7	877		188	Íbúðarhúsalóð	0,21	7.2.3	-	150
111166	Þykkvibær 8	816		275	Íbúðarhúsalóð	0,33	7.2.3	-	150
111175	Þykkvibær 9	755		185	Íbúðarhúsalóð	0,24	7.2.3	-	150

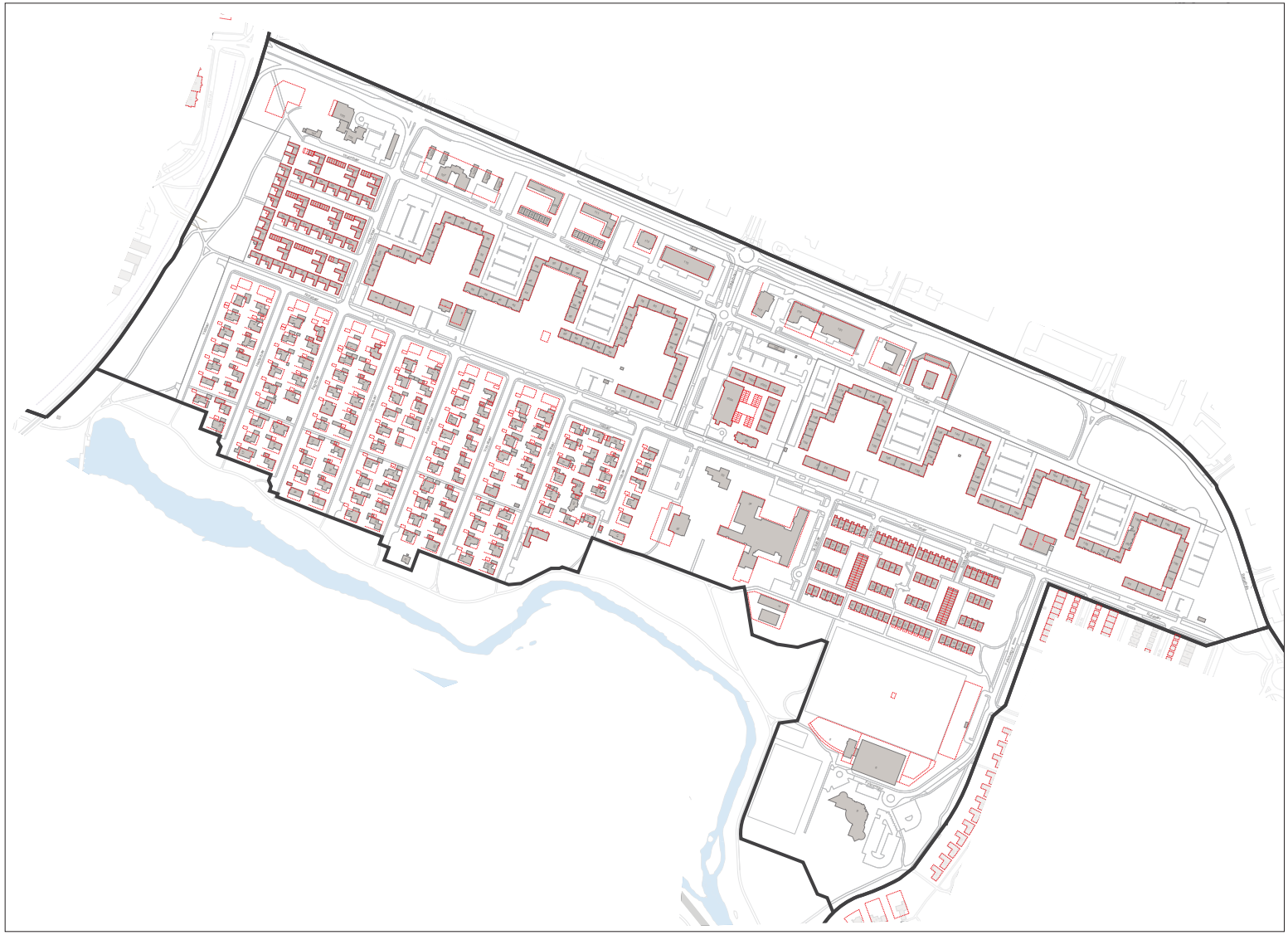

Í HVERFINU OKKAR ER NÆSTUM ALLT TIL. SKÓLAR, FRÍSTUNDA-MIÐSTÖÐ OG SUNDLAUG. ÞAÐ VANTAR BARA ALMENNILEGAN HJÓLABRETTARAMP!
ALVEG SAMMÁLA

8.3 Eldri byggingarreitir í Árbæ

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 þar sem heimilt er að reisa mögulegar viðbyggingar, 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 götuýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)







Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

1

Hverfi 7.2

Árbær

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 Árbæ	6

SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS	SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.2.1	12	7.2.6 b	126	7.2.13	236
7.2.2	18	7.2.7	148	7.2.14	256
7.2.3	36	7.2.9	162	7.2.15	270
7.2.4	54	7.2.10	182	7.2.16	282
7.2.5	82	7.2.11	188		
7.2.6 a	102	7.2.12	218		

Skipulagsskilmálar fyrir Árbæ

Yfirlit

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

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

- Yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags se0m fellt er úr gildi.
- Yfirfærslum á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi.
- Nýjum skilmálum sem byggja á stefnu og áherslum um vistvæn og sjálfbær hverfi sbr; kafla 5 í bók I.
-

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



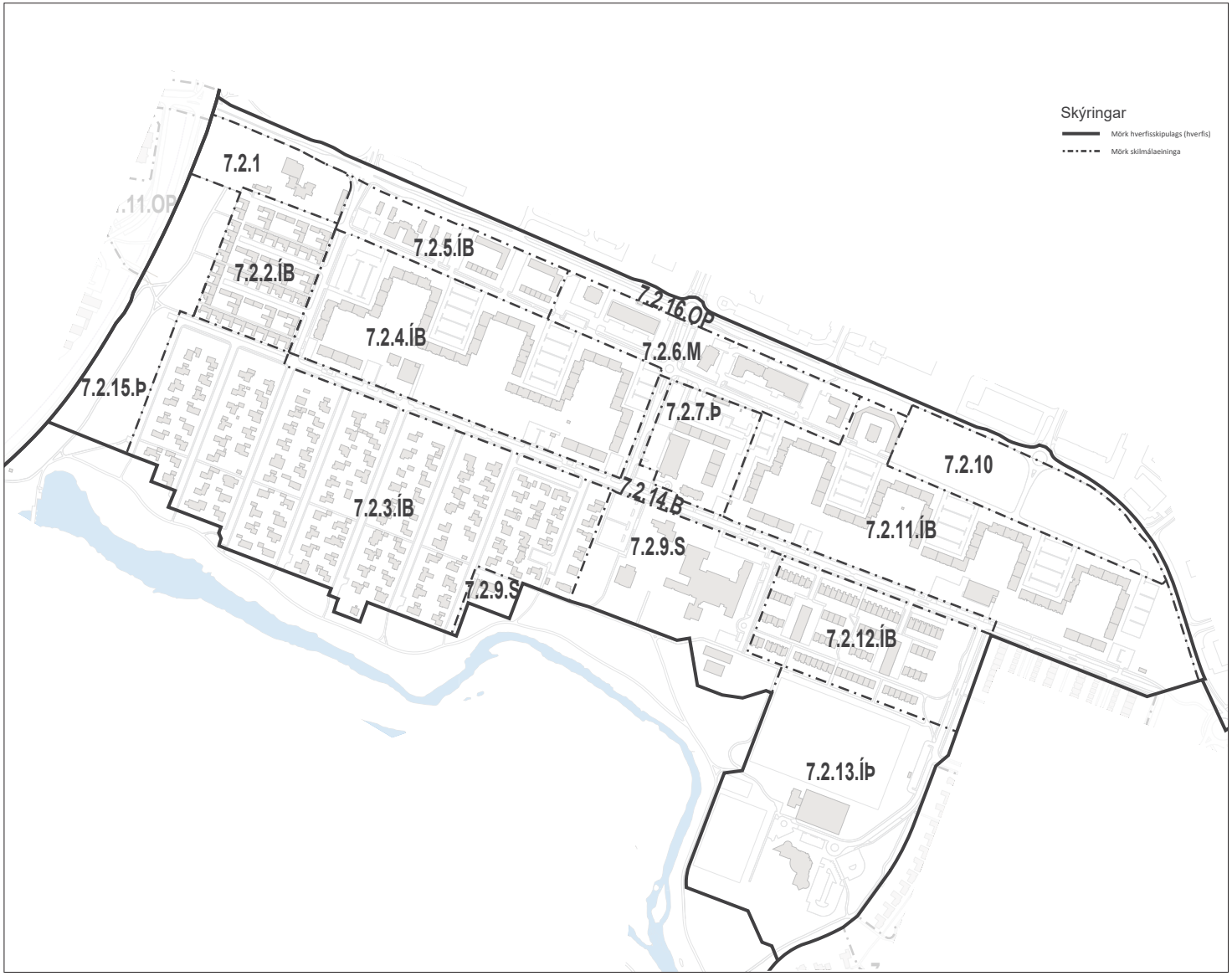
Mynd 1
Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir 7.2 Árbæ.

Skilmálaeiningar í Árbæ

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

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

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



Mynd 2
7.2 Árbær skiptist í 14 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmáleininga í hverfinu.

Flokkun á skilmálum í Árbæ

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, náttúrhamfara, loftslagsbreytinga og óveðurs.

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

Yfirlit yfir efnisatriði skipulagsskilmála er að finna fremst í umfjöllun um hverja skilmálaeiningu. Þar er 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 er heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

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

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

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



SKILMÁLAEINING

7.2.1

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.1

Hraunbær 101, 103, 105

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.1 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur.

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

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eru í gildi:

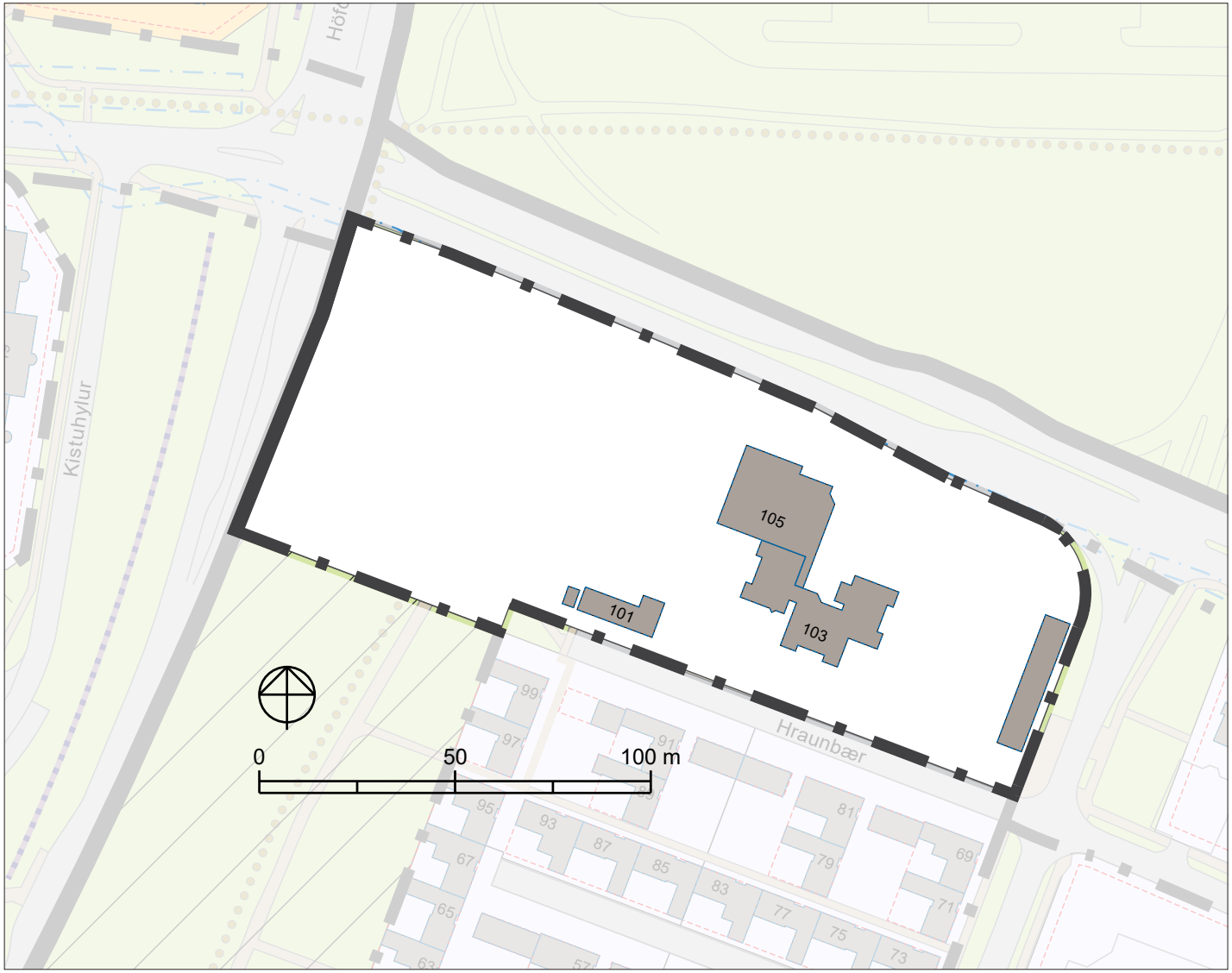
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 18.5.2017
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 1.10.2015
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 9.4.1991
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 20.3.1990

Uppbygging á svæðinu hófst á miðju ári 2018.

Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið má fella deiliskipulagsáætlanir úr gildi og sameina þær hverfisskipulagi Árbæjar 7.2. Byggðin verður þá hluti af skilmálaeiningu 7.2.1.

Skilmálaeining-7.2.1
Loftmynd sem sýnir 7.2.1 er í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.1
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu

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



SKILMÁLAEINING

7.2.2

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.2

Hraunbær 1–99 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- 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 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-7.2.2
Loftmynd sem sýnir 7.2.2 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.2
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.2

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Sérbýlishús.
- Aukaíbúðir til útleigu ekki heimilar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

- 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.
- Loftmengun innan skilmálaeiningarinnar kemur einkum frá Höfðabakka.

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

Helstu stærðir	m^2
Grunnflötur húss	140–150
Bílskúr	20

- Einingin telst fullbyggð miðað við samþykkta aðaluppdrætti.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Ein hæð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Heimilt er að byggja viðbyggingu, 16 m2, í suðvesturkverk eða -horni húsanna og má hæð hennar ekki vera meiri en hússins. Nú þegar hafa nokkrar íbúðir nýtt sér heimildina og hún er því einungis heimiluð í þeim tilfellum þar sem hún er enn ónýtt.

↗ **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

- Á ekki við.

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakgerð er valmaþök með þykkum þakkanti sem rammar inn ásýnd byggðarinnar og bílskúranna.
- Þakhalli er 1:20 á aðalbyggingum og bílskúrum.
- Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi.
- Þakefni og frágang þaks skal samræma milli raðhúsaeininga.
- Heimilt er að loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefna hámarkshæð á þakfleti.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.
- Sterkur heildarsvipur einkennir eininguna og skal viðhalda því yfirbragði við breytingar. Óheimilt er að gera gluggaop á veggi sem snúa að göngustígum.

↗ **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.

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

↗ **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

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 26.3.1965

↗ Hraunbær 1–99 oddatölur, samþykkt 17.8.1964
↗ Hraunbær 85–99, samþykkt 19.10.2016
↗ Hraunbær 1–99, samþykkt 30.1.2009
↗ Hraunbær 51–67, samþykkt 11.1.2006

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

7.2.3

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.3

Bæjarhverfi

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.3 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur syðst í Árbæ og afmarkast af Rofabæ í norðri og Elliðaárdal í suðri. Aðkoma að einingunni er frá Rofabæ. Í skilmálaeiningunni eru átta húsagötur sem liggja frá Rofabæ og enda í botnlanga við Elliðaárdalinn. Syðstu húsin eru með útsýni yfir Elliðaárdalinn. Byggðarmynstur einkennist af reglulegri röð húsa á ferhyrndum lóðum þar sem hús standa bak í bak milli tveggja gatna. Uppröðun lóða og húsa tekur mið af eldri reitaskiptingu frá þeim tíma þegar byggðin var kölluð Árbæjarblettir og var garð- og sumarhúsalönd. Skipulagið byggist á því að myndað er sólríkt garðsvæði sunnan við öll hús. Húsin eru því ýmist staðsett frá götu eða nálægt götu til að ná sem mestu suðlægu garðsvæði. Byggðarmynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með bílageymslum sem eru stakstæðar eða áfastar. Þakform er annaðhvort lág risþök eða hallalítil flöt þök. Mörgum húsanna hefur verið breytt frá upphaflegri gerð. Sum hafa fengið nýjan þakkant eða viðbyggingu. Þrátt fyrir þetta er töluverður heildarsvipur á byggðinni. Leiksvæði eru við aðra hverja götu og aðkoma að þeim er í gegnum stígakerfi sem liggur þvert á göturnar frá vestri til austurs. Mikill og hávaxinn trjágróður er í skilmálaeiningunni. Allmargar deiliskipulagsbreytingar og breytingar á byggingarleyfum hafa verið samþykktar innan skilmálaeiningarinnar og flestar þeirra varða leyfi fyrir viðbyggingum við aðalbyggingu og/eða bílageymslum.

Helstu áherslur

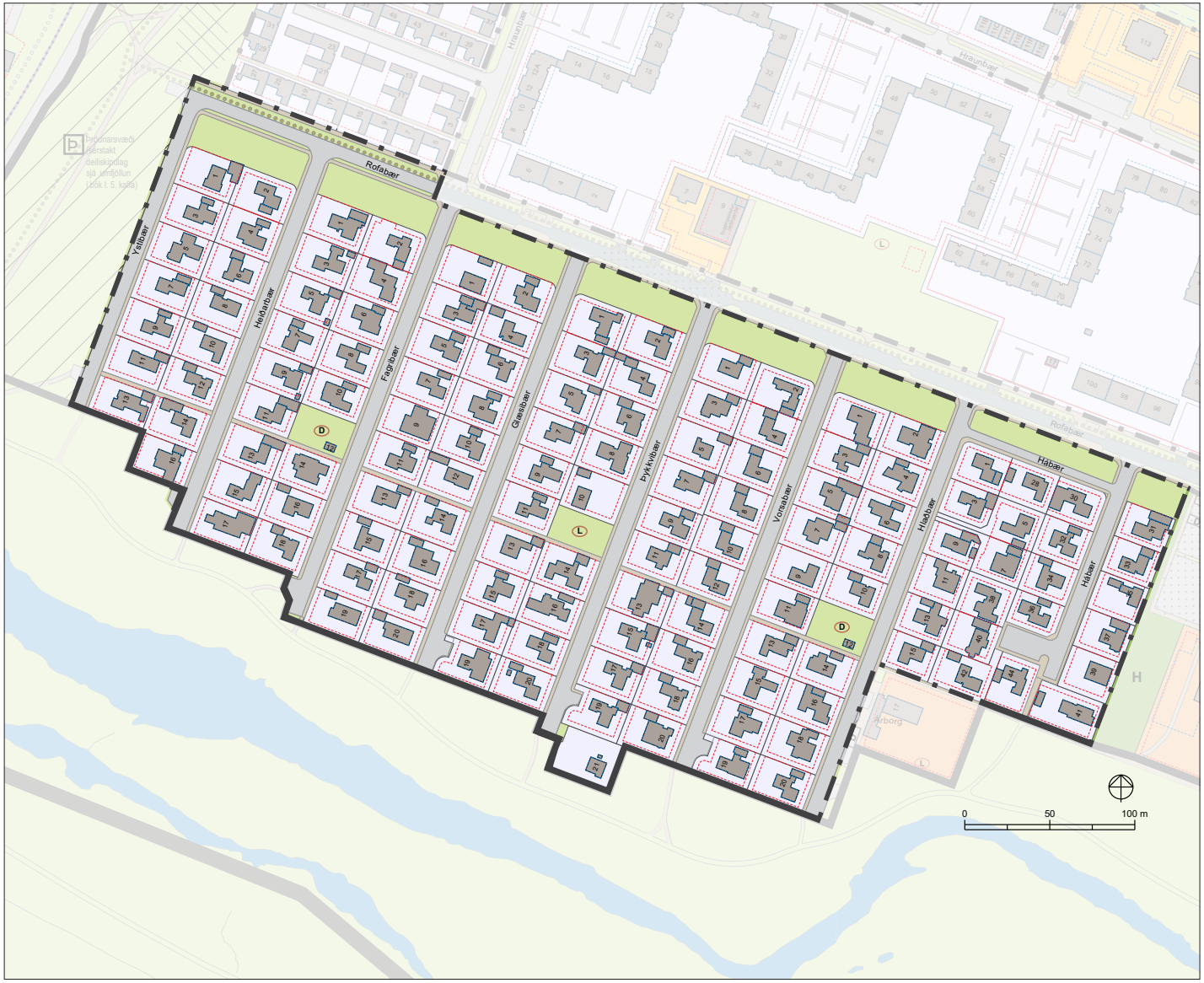
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir 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-7.2.3
Loftmynd sem sýnir 7.2.3 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.3
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.3

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýlishús með aukaíbúð á einni hæð. 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

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Yfirfærðar byggingarheimildir

Helstu stærðir	m^2
Grunnflötur húss	150
Bílskúr (hámark 8 m að lengd)	33
Hámarksbyggingarmagn á lóð samtals	183

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Ein hæð.

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.

Þykkvibær 21

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

↗ **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

- 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.
- Mesta hæð þaks er 1,5 metrar.

↗ **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.

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggt verði gott aðgengi

um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 17.8.1964

↗ Þykkvibær 21, samþykkt 14.9.2017
↗ Heiðarbær 17, samþykkt 14.9.2012
↗ Hábær 41, samþykkt 15.4.2011
↗ Hábær 35, samþykkt 17.7.2009
↗ Glæsibær 2, samþykkt 26.9.2007
↗ Fagribær 9, samþykkt 29.8.2007
↗ Heiðarbær 14, samþykkt 22.8.2007
↗ Fagribær 2, samþykkt 13.6.2007
↗ Fagribær 14, samþykkt 25.1.2006
↗ Hábær 38, samþykkt 11.10.2005

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

7.2.4

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.4

Hraunbær 2–100 (sléttar tölur) og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.4 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði. Skilmálaeiningin er miðsvæðis í Árbæ og afmarkast af Rofabæ að sunnan, Hraunbæ að vestan og norðan og Bæjarbraut að austan. Einingin nær til fjölbýlishúsanna við Hraunbæ 2–100 (sléttar tölur), verslunar- og þjónustulóða (Miðsvæði, VÞ1) við Rofabæ 7 og 9, opinna svæða við Rofabæ 13–15 og spennistöðvar við Rofabæ 17.

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

Helstu áherslur

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.4
Loftmynd sem sýnir 7.2.4 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.4
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.4

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

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

Rofabær 7-9
- Þróunarsvæði nr. 79 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, verslun- og þjónusta (VÞ1). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Íbúðir á efri hæðum eru heimilar.

Rofabær 11, 13, 15
- Opið svæði.

Rofabær 17
- Spennistöð.

2. Húsagerðir

Hraunbær 2–100
- Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á móti suðri. Fjöldi íbúða er 434, samkvæmt skráningu FMR.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Rofabær 7–9
- Sambyggður verslunar- og þjónustukjarni sem heimilað er að breyta. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

Rofabær 17
- Spennistöð.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 7–9
- Gera skal ráð fyrir verslun/þjónustu á jarðhæð. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og leitast skal við að jarðhæðir séu aðgengilegar almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið nr. 9. Heimilt er að koma fyrir viðbótaríbúðum á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m2 eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

Rofabær 7–9

- Allt að 35 íbúðir heimilar á efri hæðum, sjá skilmálalið nr. 10.

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

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.
- Ekki eru skráðar byggingarmagnsheimildir í deiliskipulagi fyrir Árbæ – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, sem er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Hraunbær 2–34	
Núverandi byggingarmagn	16.464 m^2
Lóðastærð	25.312 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,65
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,65
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,8
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	20.584 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	4.116 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,8

Hraunbær 36–60	
Núverandi byggingarmagn	12.556 m^2
Lóðastærð	16.734 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,75
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,75
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,94
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	15.756 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	3.200 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,94

Hraunbær 62–100	
Núverandi byggingarmagn	20.006 m^2
Lóðastærð	25.842 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,77
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,77
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,97
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	25.006 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	5.000 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,97

Rofabær 7–9	
Núverandi byggingarmagn	679 m^2
Lóðastærð	2.173 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,3
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,3
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	1,23
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	2.679 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	2.000 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	1.200 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,78

Rofabær 17	
Núverandi byggingarmagn	27 m^2
Lóðastærð	36 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,75
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,75
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	27 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,33

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Hraunbær 2–100

- Fjölbýlishúsin eru flest þrjár hæðir auk kjallara. Í nokkrum fjölbýlishúsum hafa verið heimilaðar íbúðir í kjallara/jarðhæð.
- Þak er söðulþak með halla 1:5, ca. 17 gráður, og mæni yfir miðju húsi. Þök á tengihúsum skulu vera flöt.

Rofabær 7–9

- Heimildir eru ekki yfirfærðar þar sem gert er ráð fyrir talsverðri uppbyggingu á lóðinni. Til viðbótar ofangreindum skilmálum bætast við skilmálar sem m.a. fela í sér uppbyggingarheimildir sem gerð er grein fyrir síðar í kaflanum. Bílastæðakröfur eru samræmdar stefnu aðalskipulags.

Rofabær 17

- Óbreytt. Sjá hverfisskipulagsuppdrátt fyrir skilmálaeininguna.

ANNAÐ

Hraunbær 2–100

- Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóla- og barnavagnageymslu, minnst 2 m2 á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi, a.m.k. 20 m2 fyrir hvern stigagang. Grunnflatarmál fjölbýlishúsa helst óbreytt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

9. Viðbótarbyggingarheimildir

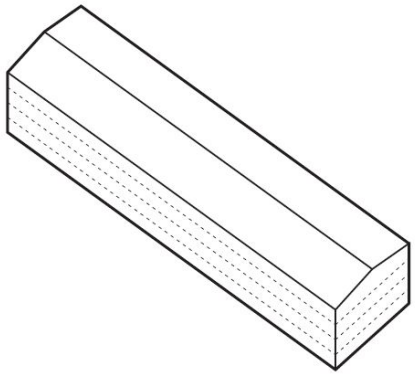
HRAUNBÆR 2–100

- 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. Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stigahús eru byggð. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins og ekki hafa neikvæð áhrif á garðrými út frá skugga. Hæð skal vera inndregin, sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við húsin.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið nr. 22.
- Þar sem heimilt er að bæta við hæð er einnig heimilt að byggja lyftuhús sem má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum.

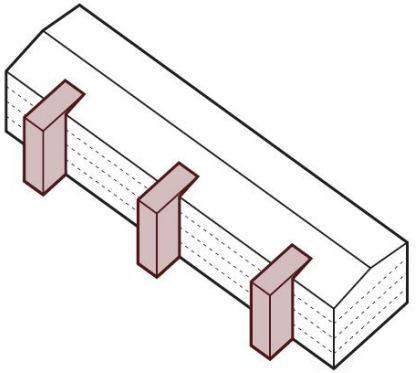
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Söðulþak. Þakhalli 1:5. Mænir yfir miðju. Þakgerð á tengibyggingum skal vera flatt þak. Ef hús er hækkað skal halda sömu þakgerð og þakhalla.

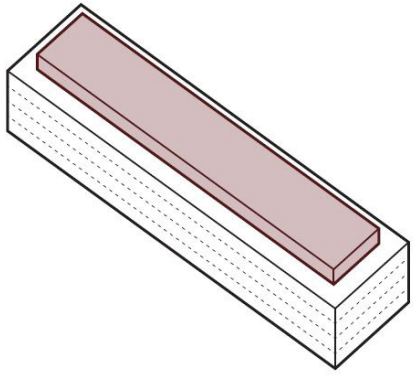
↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**
↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölbýlishús án lyftu**
↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**



Skýringarmyndir
Dæmigert fjölbýlishús í Hraunbæ



Skýringarmyndir
Fjölbýlishús eftir að lyfta hefur verið byggð



Skýringarmyndir
Fjölbýlishús með hæð ofan á.

10. Nýbyggingar

ROFABÆR 7–9

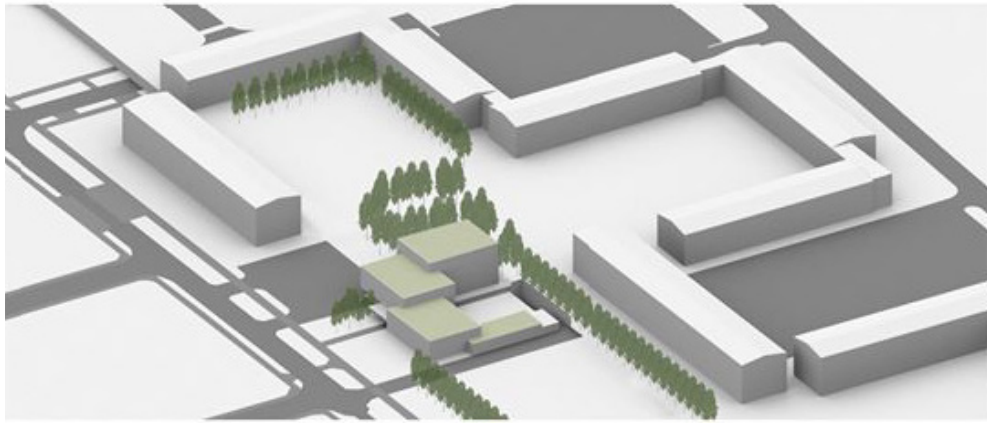
- Á lóðinni eru tvö stakstæð hús, nr. 7 er 95 m2 að stærð og nr. 9 er 584 m2. Heimilt er að halda í þau og endurnýja eða rífa þau og byggja ný hús á lóðinni í samræmi við skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfisþjónusta eða hverfisverslun), auk spennistöðvar.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

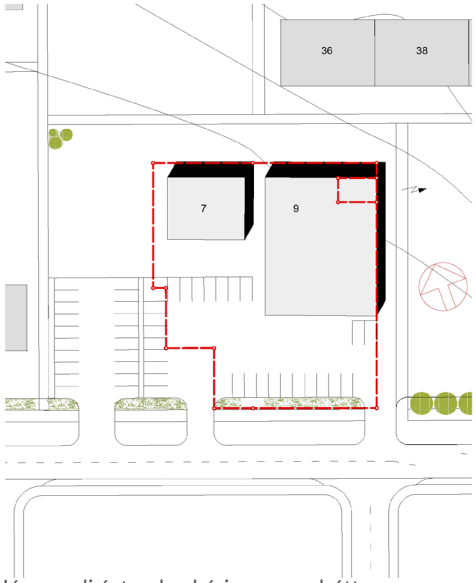
- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ sem er austan til á lóðinni. Verslun skal vera að lágmarki 50% af heildarflatarmáli grunnflatar allrar jarðhæðar á lóðinni.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi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

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

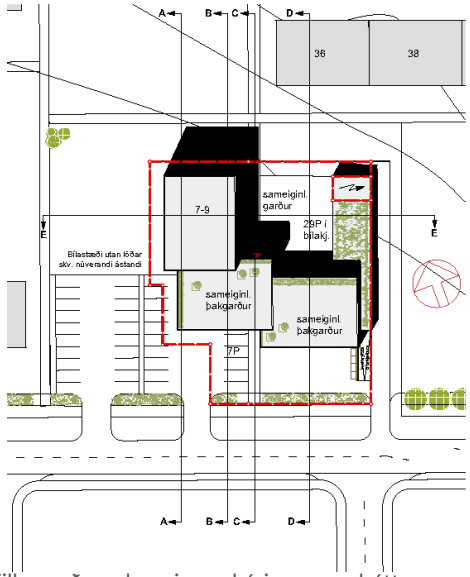
- Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 2.615 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara er 1150 m2 og annars kjallararýmis 460 m2. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. kafla 8.1, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.



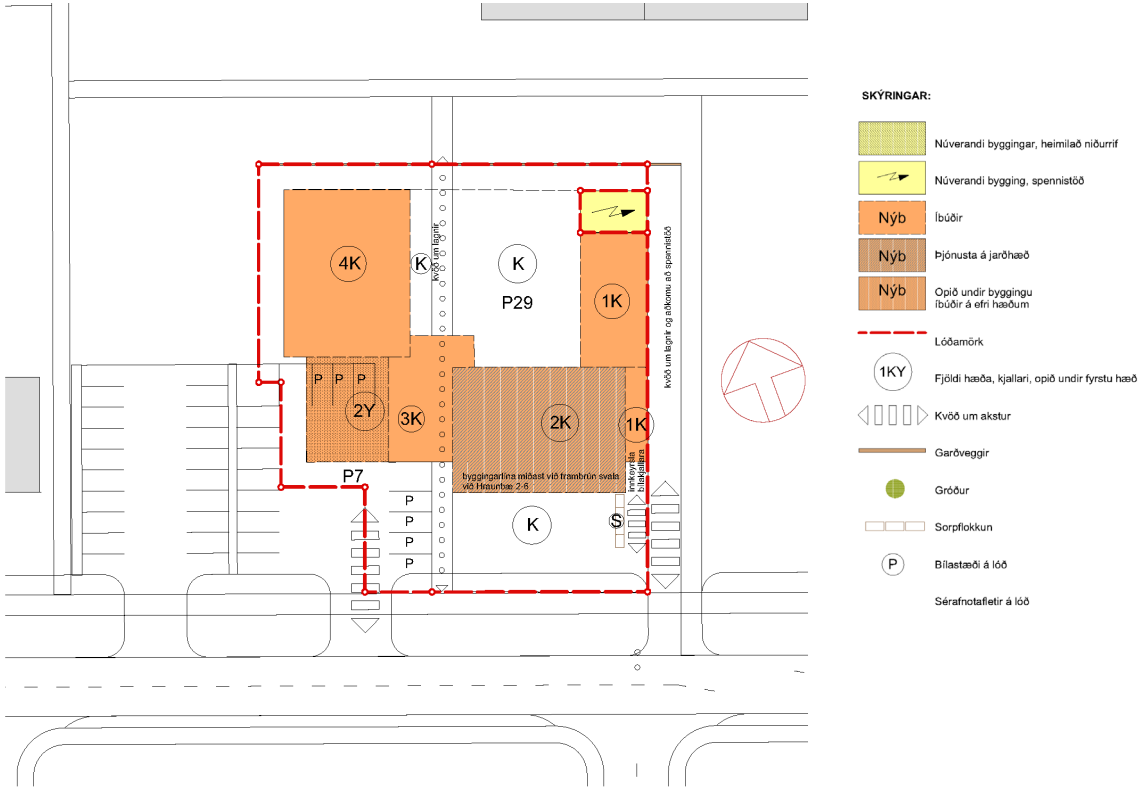
Líkan af uppbygging - Horft frá suðvestri



Núverandi ástand - skýringaruppdráttur



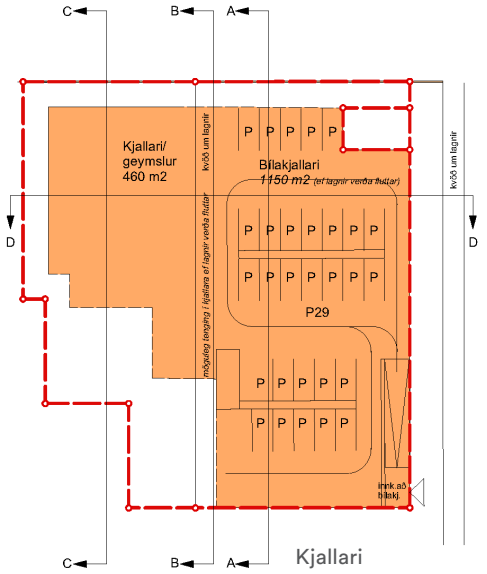
Tillaga að uppbygging - skýringaruppdráttur



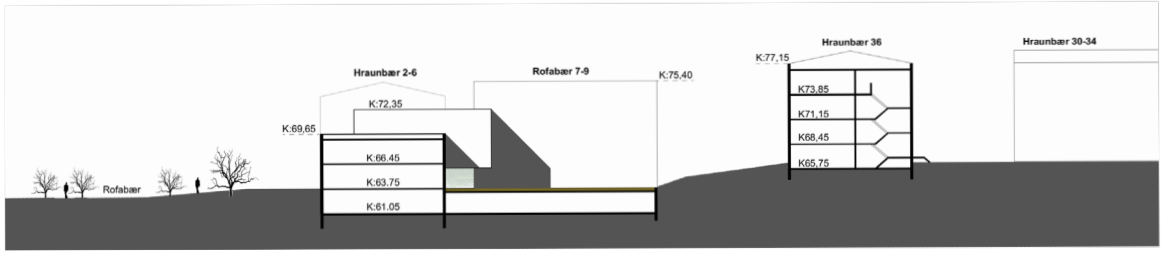
Jarðhæð - 1. hæð

SKÝRINGAR:

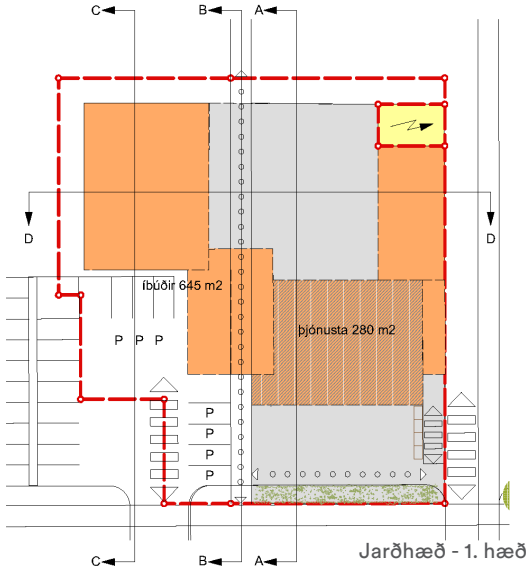
- Núverandi byggingar, heimilað niðurrif
- Núverandi bygging, spennistöð
- Nýb — Íbúðir
- Nýb — Þjónusta á jarðhæð
- Nýb — Opið undir byggingu íbúðir á efri hæðum
- Lóðamörk
- 1KY — Fjöldi hæða, kjallari, opið undir fyrstu hæð
- Kvöð um akstur
- Garðveggir
- Gróður
- Sorpflokkun
- P — Bílastæði á lóð
- Sérafnotafletir á lóð



Kjallari



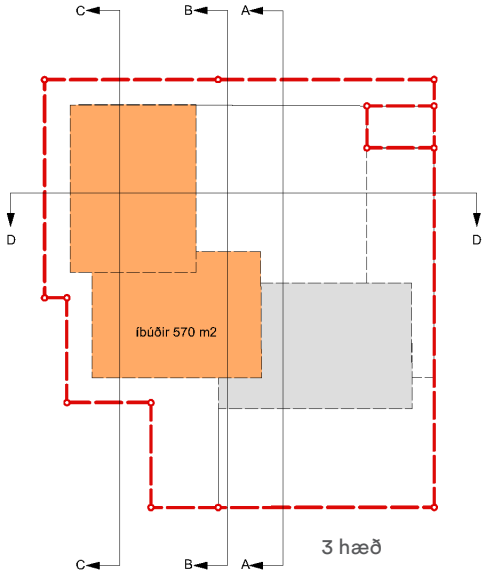
Snið DD



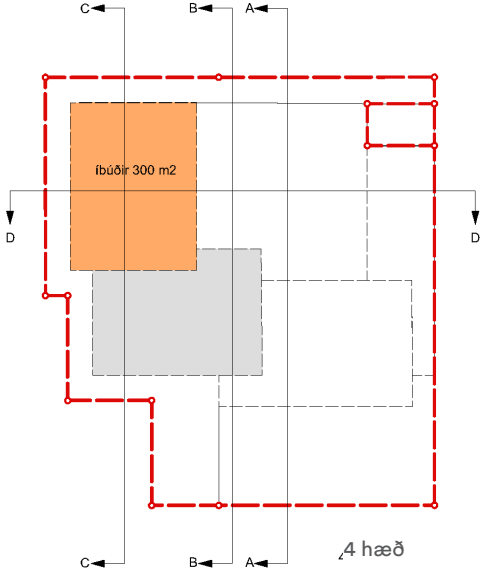
Jarðhæð - 1. hæð



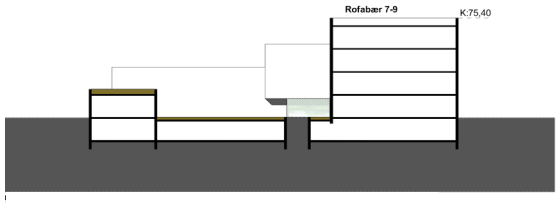
2. hæð



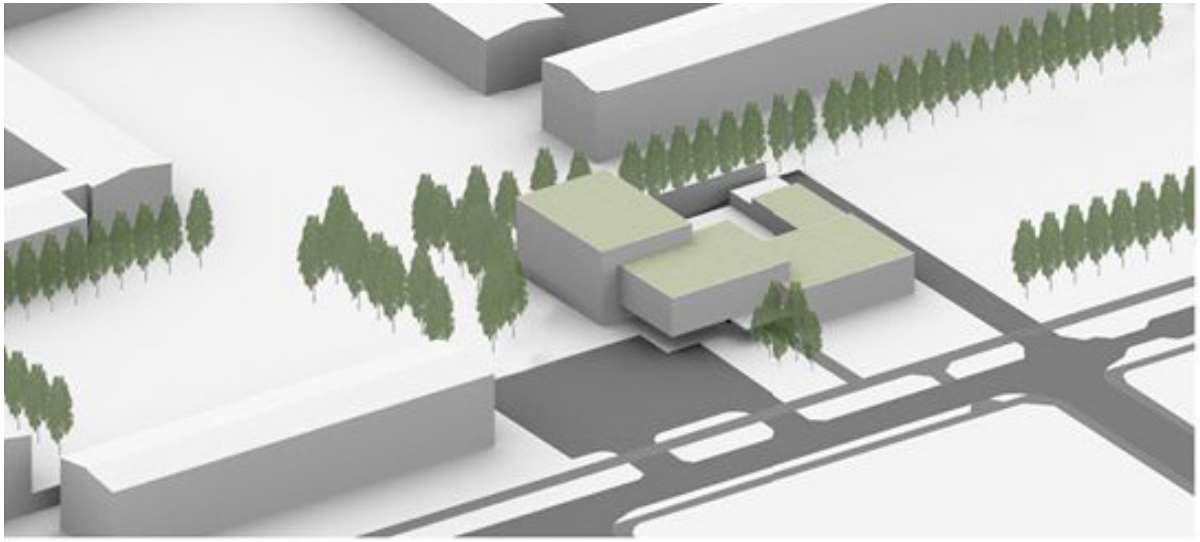
3 hæð



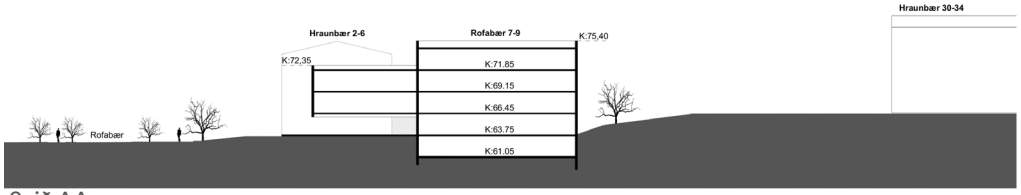
4 hæð



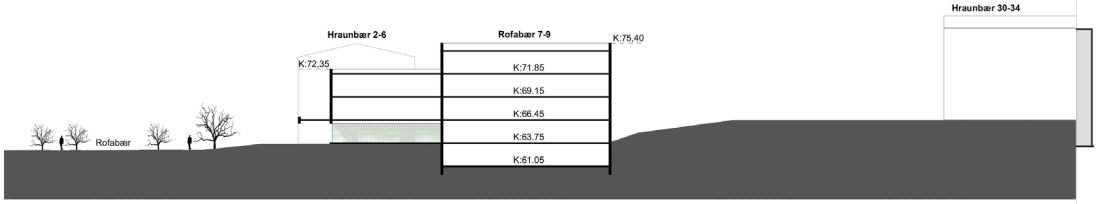
Snið EE



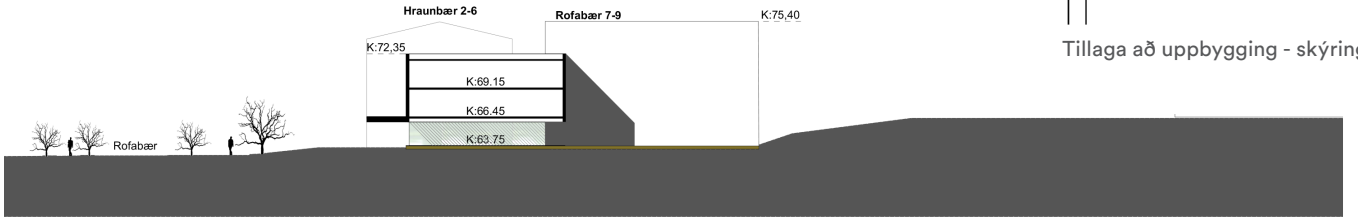
Líkan af uppbygging - Horft frá suðvestri



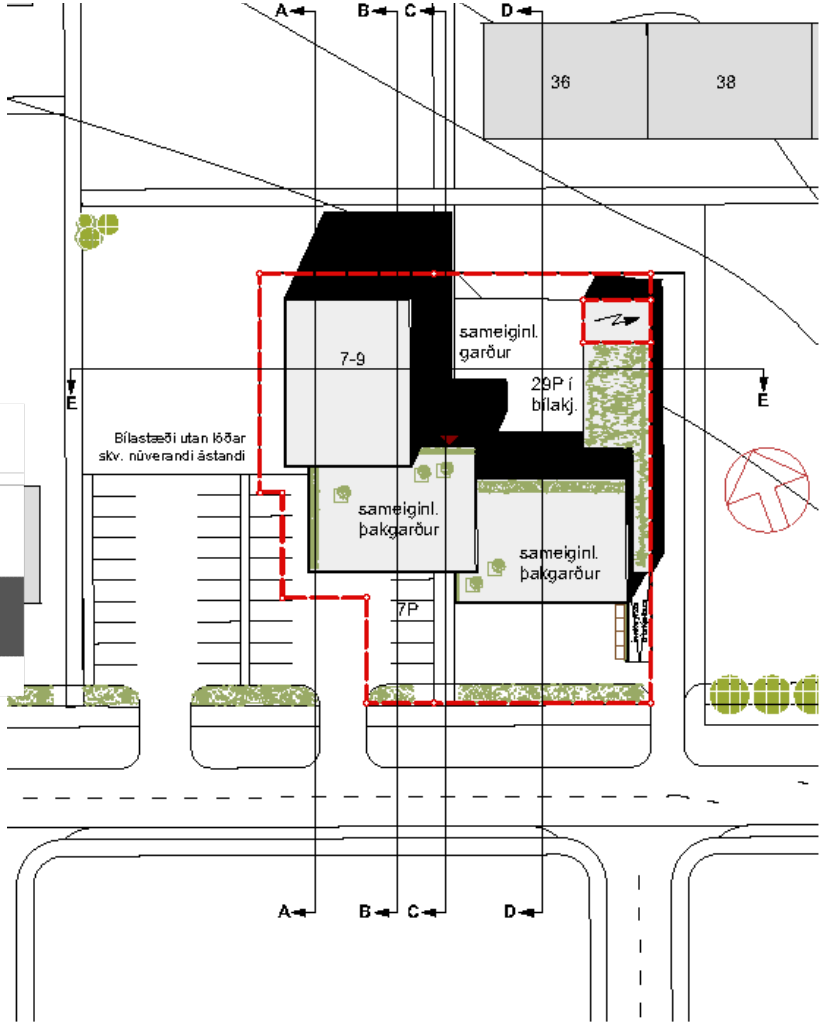
Snið AA



Snið BB



Snið CC



Tillaga að uppbygging - skýringaruppdráttur

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI.

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

ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR

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

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

- Innkeyrsla er frá Rofabæ og sameiginleg með Hraunbæ 2–4. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m2 af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Innkeyrsla í bílakjallara skal vera á mörkum lóðar til austurs. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara. Innkeyrsla að spennistöð er á mörkum lóðar til austurs og opnu stæði.

UPPBROT OG EFNISVAL

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

ANNAÐ

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Á lóðinni er spennistöð og kvöð um kaldavatnslögn sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skilmálalið nr. 29.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**
↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

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.

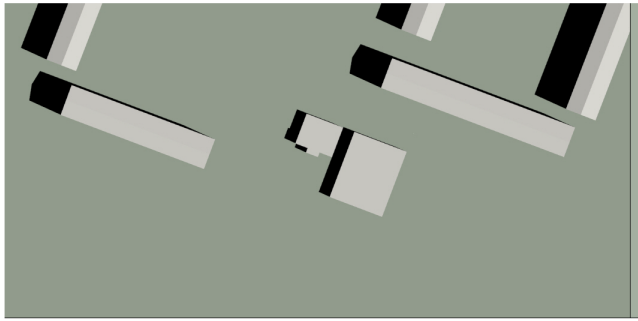
HJÓLASKÝLI

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

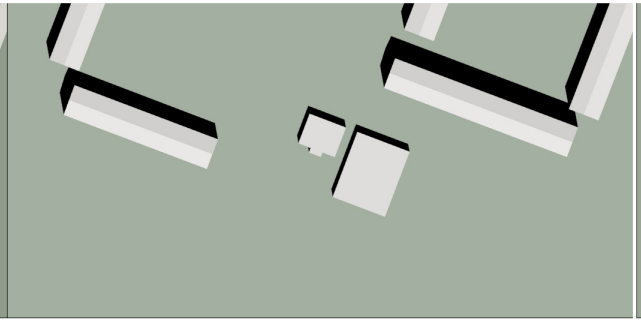
SMÁHÝSI

- 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.

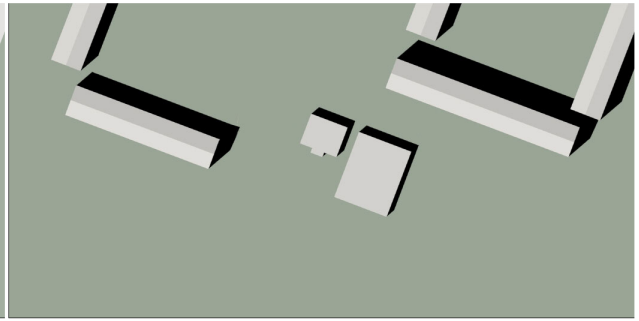
Skuggavarp sumarsólstöður 21. júnír



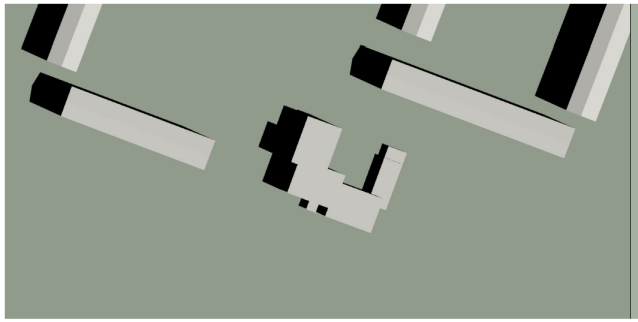
Núverandi ástand klukkan 10.00



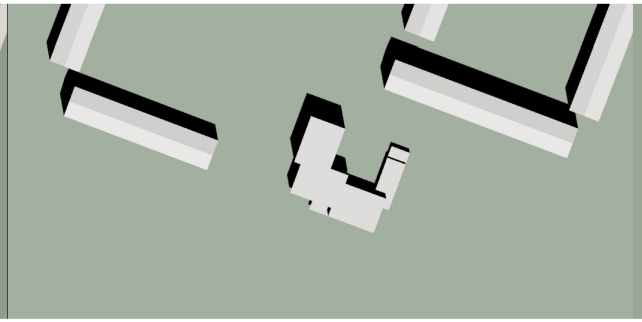
Núverandi ástand klukkan 13.00



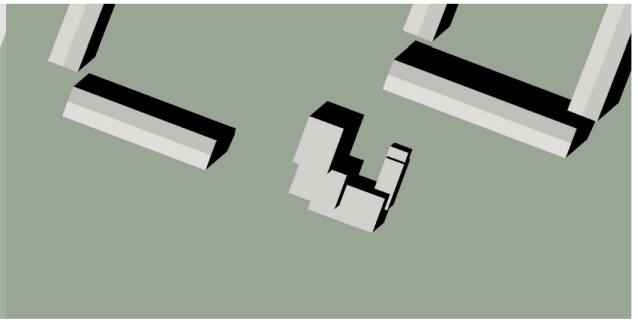
Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00

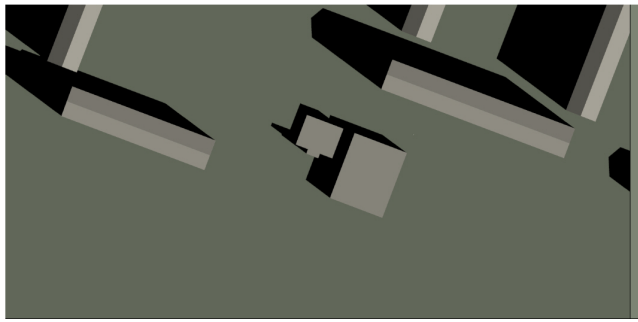


Eftir breytingar klukkan 13.00

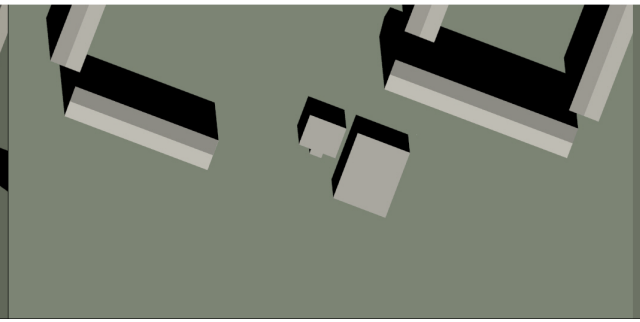


Eftir breytingar klukkan 16.00

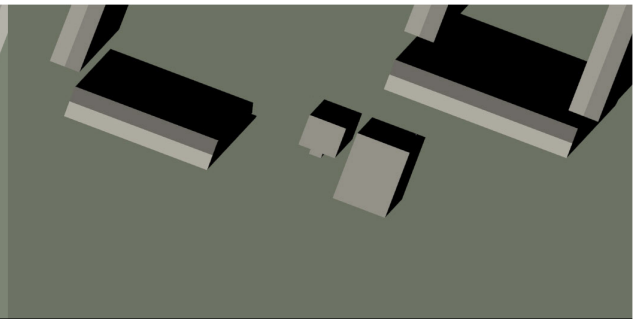
Skuggavarp jafndægur 21. mars og 21. september



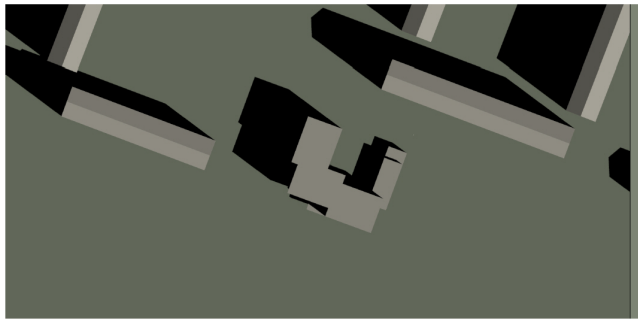
Núverandi ástand klukkan 10.00



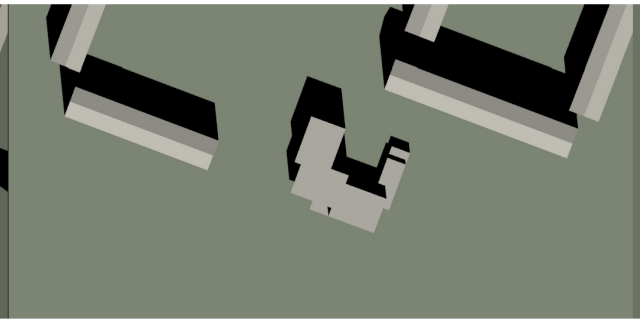
Núverandi ástand klukkan 13.00



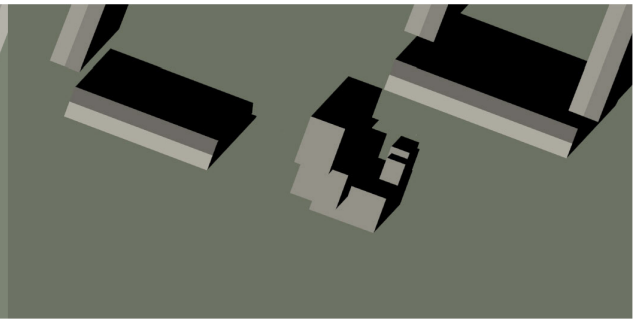
Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00



Eftir breytingar klukkan 13.00



Eftir breytingar klukkan 16.00

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 leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakgerð á ofanábyggingar á fjölbýlishús, sjá skilmálalið nr. 9.
- Þakgerð nýbygginga sjá skilmálalið nr. 10.

↗ **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.

↗ **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.
- Rofabær 7-9
- Heimilað er niðurrif húsa á lóðinni Rofabæ 7–9 og nýuppbygging á henni með það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd, sbr. skilmálalið nr. 10.

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 reykhafs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5 % af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20 % af heildarflatarmáli lóðar.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og aðliggjandi lóðarhafar skulu koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.
- Á lóðum 11, 13 og 15 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

↗

26. Kvaðir

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

- Lagnaleiðir veitna
- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.



ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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.

ROFABÆR 7–9
- Á lóðinni er spennistöð.
- Kaldavatnslögn liggur á lóðamörkum milli Rofabæjar 7 og 9, sjá kvaðir á hverfiskipulagsuppdrætti og útgefið mæliblað. Lóðarhafi ber kostnað af því að byggja utan um þessa lögn og/eða færa hana, sem gera þarf í samráði við Veitur.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

BÍLASTÆÐI VIÐ ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Bílageymslur eru ekki heimilar að undanskildri lóðinni Rofabæ 7–9.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- 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

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, skilmálar voru samþykktir 10.2.1965

Árbær – Selás, 7.8.2012

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

7.2.5

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.5

Hraunbær 107–111 (oddatölur)

Um skilmálaeiningu

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

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 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 kaflanum er að finna upplýsingar um eldra deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum.

Skilmálaeining-7.2.5
Loftmynd sem sýnir 7.2.5 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.5
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.5

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

- Íbúðir í skilmálaeiningunni eru samtals 113.

Hraunbær 107

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

Hraunbær 109 og 111

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Aukaíbúðir ekki heimilaðar.

↗ **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.

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Hús innan skilmálaeiningarinnar teljast fullbyggð miðað við samþykkta aðaluppdrætti, fyrir utan viðbótarbyggingarheimildir, sjá skilmála nr. 9.

Hraunbær 107
- Hámarksdýpt húsa er 12 metrar en 15 metrar þar sem herbergi tengjast á gangi í miðju. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,3.

Hraunbær 109–111
- Hámarksstærð íbúða í fjölbýli er um 90 m2 en um 120 m2 í raðhúsum. Nýtingarhlutfall hvorrar lóðar er 0,6.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Hraunbær 107
- Fjölbýlishús, ein til tvær hæðir.

Hraunbær 109–109A og 111–111A
- Fjölbýlishús, þrjár hæðir, hámark 10,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

Hraunbær 109B–109G og 111B–111G
- Raðhús, tvær hæðir, hámark 7,5 metrar yfir gólfkóta inngangshæðar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Hraunbær 107, þjónustubygging
- Heimilt er að opna íbúðir/herbergi út á jarðhæð og afmarka sérafnotaflöt, þ.e.a.s. garðrými fyrir hvert rými, þar sem aðstæður leyfa. Fyrir sömu rými á jarðhæð er einnig heimilt að byggja litla viðbyggingu sem hluta af opnuninni, hámarksstærð 7 m2. Skv. aðaluppdráttum eru 16 íbúðarrými á jarðhæð hússins þannig að hámarksbyggingarmagn fyrir viðbyggingar er 112 m2.

Hraunbær 109B–109G og 111B–111G
- Heimilt er að byggja einnar hæðar viðbyggingu/garðskála til suðurs, hámarksstærð 13 m2, og stækka jarðhæð sem því nemur. Skilyrði er að viðbyggingar séu samræmdar innan hverrar raðhúsalóðar m.t.t. staðsetningar, stærðar, frágangs og útlits. Miðað er við að breidd viðbyggingar sé að hámarki 5,2 metrar (mælt meðfram raðhúsinu) og dýpt sé að hámarki 2,5 metrar. Heimilt er að víkja örlítið frá þessum stærðum vegna sérstakra aðstæðna, þó ekki meira en 20 cm.

↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

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 skulu vera óbreyttar miðað við núverandi fyrirkomulag byggðarinnar.
- Svalalokanir eru óheimilar.
- Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

Hraunbær 107, þjónustubygging

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

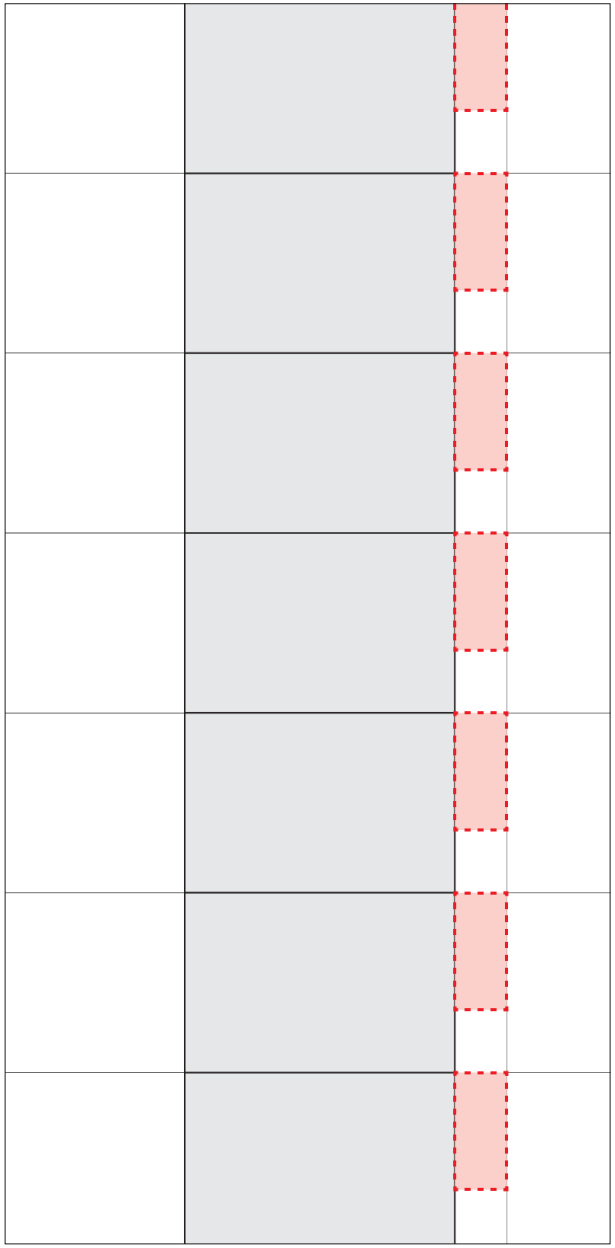
- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakgerð viðbyggingar skal vera flatt eða með lágum halla.

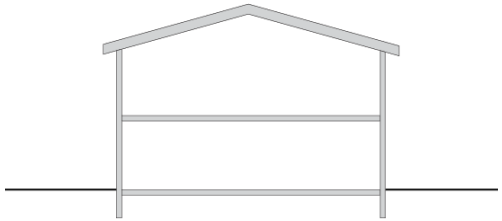
Hraunbær 107

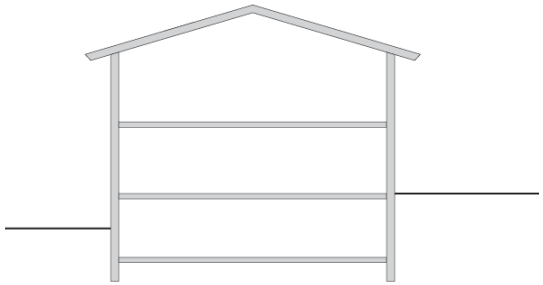
- Lágreist mænisþak.

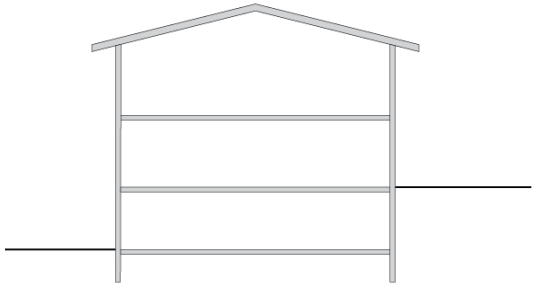
Hraunbær 109–109G

- Lágreist mænisþak, lítið útkrag.

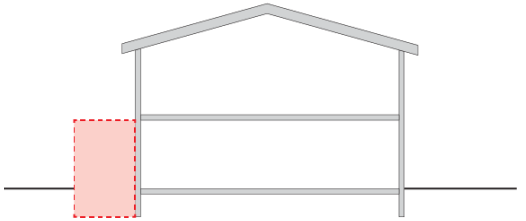


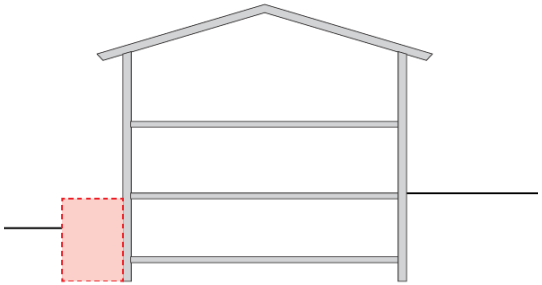


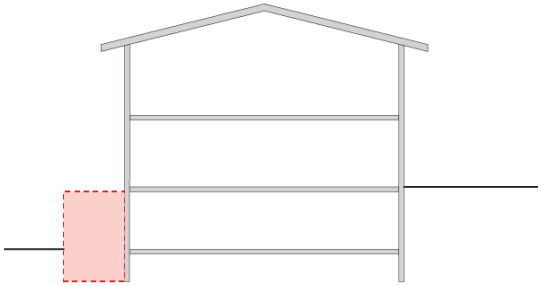




Snið fyrir breytingar







Snið eftir breytingar

Grár er upphaflegur byggingarreitur

Rauður er nýr byggingarreitur

Hraunbær 111–111G

- Lágt einhallandi þak sem hækkar til suðurs.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

-

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5 % af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20 % af heildarflatarmáli lóðar.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og aðliggjandi lóðarhafar skulu koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.
- Meðfram Hraunbæ skal auka gróðurrækt með að lágmarki 1,5 metra runnabelti meðfram gangstíg.

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

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 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

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

ORKA OG AUÐLINDIR

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

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.

Hraunbær 107

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 26.3.1965

↗ Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 18.12.2001
↗ Deiliskipulag fyrir Hraunbæ 107, 28.1.1997
↗ Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 13.6.1996
↗ Deiliskipulag svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls, 13.6.1989

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 frá 1966. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.2.6 a

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.6 a

Hraunbær 113 og 115

Um skilmálaeiningu

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

Skilmálaeiningin 7.2.6 a nær til lóðanna Hraunbær 113 og 115 og hluta af Bæjarhálsi og Hraunbæ. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Hraunbæ. Reiturinn samanstendur af tveimur lóðum, Hraunbæ 113, sem er samkomuhús, og Hraunbæ 115, sem er þjónustuhús ætlað fyrir heilsugæslustöð, lyfjaverslun og aðra þjónustustarfsemi.

Byggðarmynstur reitsins einkennist af eins og tveggja hæða byggingum sem standa innarlega á lóðunum, fjarri götu, og eru umluktar bílastæðum. Stærstur hluti lóðanna er malbikaður flötur afmarkaður með grænum gróðurræmum. Skilmálaeiningin byggðist upp eftir árið 2000. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi sem hafa aðallega miðað að aukinni 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 3–5 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- 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-7.2.6a
Loftmynd sem sýnir 7.2.6a 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-7.2.6a
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.6a

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Landnotkun er miðsvæði (M16) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði 78, Ásinn. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta, verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, afþreyingu og eftir atvikum íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.
- Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

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

2. Húsagerðir

Hraunbær 113
- Samkomuhús.

Hraunbær 115
- Þjónustuhús. Samtengd hús, 3–5 hæða viðbyggingar með bílakjallara (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt skýringaruppdráttum) fyrir blandaða notkun verslunar- og þjónustu á fyrstu hæð/götuhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Hámarksfjöldi nýrra íbúða í skilmálaeiningu 7.2.6a eru 49 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilaðar.

↗ **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.

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 skilmálaeiningu 7.2.6a eru 49.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilaðar.

↗ **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.
- Skilmálaeiningin liggur við Bæjarháls og Bæjarbraut.

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.
- Sérstaklega skal huga að lóðum við Bæjarháls.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga

ALMENN ÁKVÆÐI

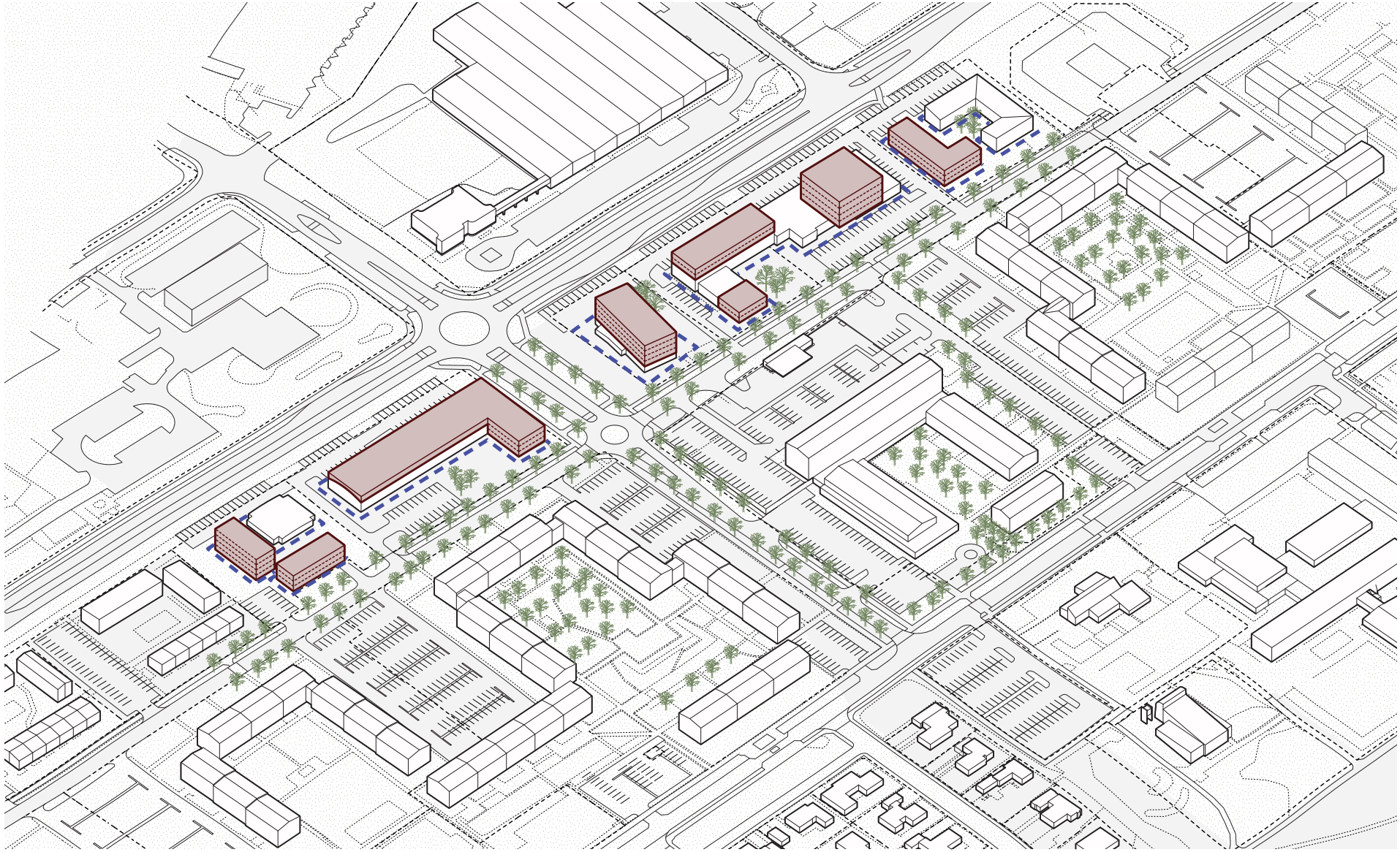
- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum 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.

Lóð D (Hraunbær 113)

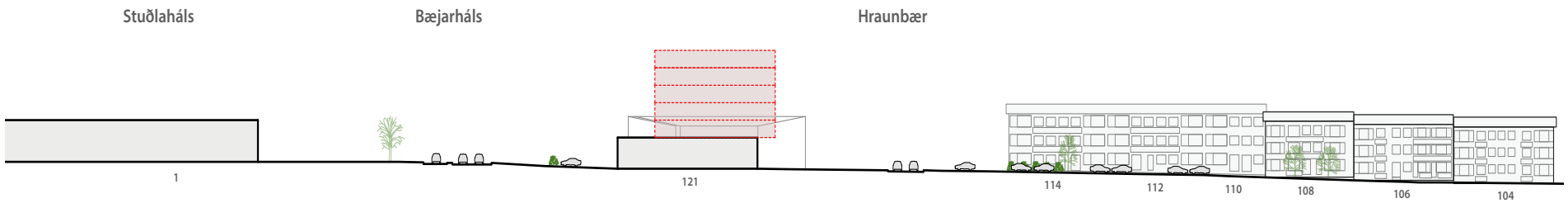
- Gert er ráð fyrir samkomuhúsi á lóðinni. Byggingin skal vera innan afmarkaðs byggingarreits. Byggingin má vera allt að tveimur hæðum. Form byggingar, þakform og efnisval er frjálst. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,2. Hámarkshæð byggingar er sjö metrar yfir gólfkóta inngangshæðar. Á lóðinni er gert ráð fyrir allt að 50 bílastæðum. Kvöð er um sameiginlega

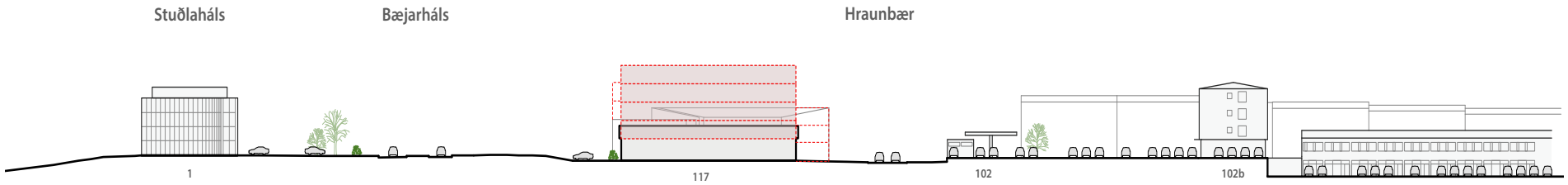


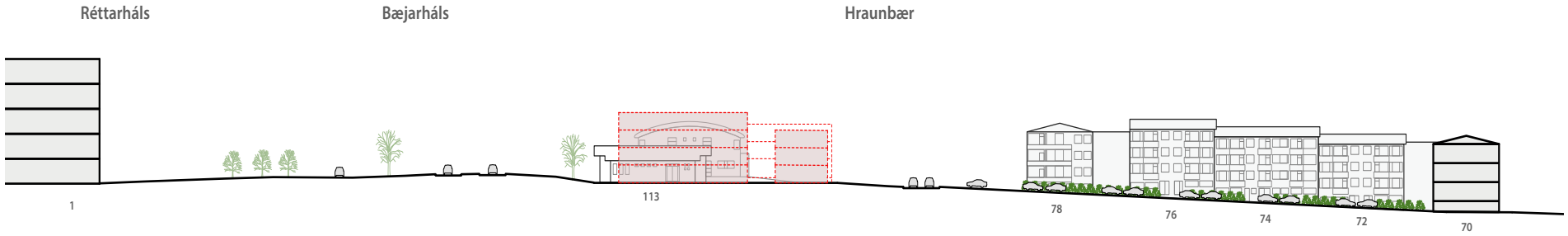
Skýringarmynd 7.2.6a og 7.2.6b
Skýringarmyndir af svæði í núverandi ástandi



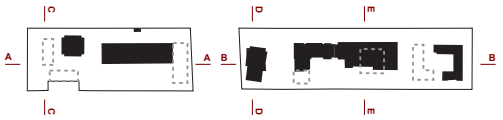
Skýringarmynd 7.2.6a og 7.2.6b
Skýringarmyndir af dæmi af mögulegri útfærslu á svæðinu.

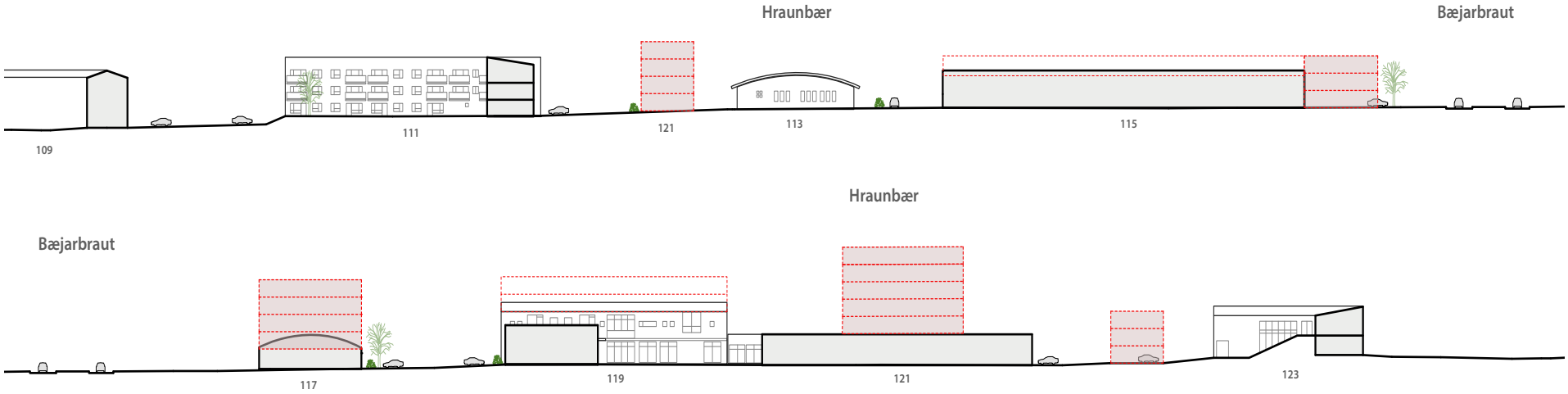

Stuðlaháls
Bæjarháls
Hraunbær
1
121
114
112
110
108
106
104


Stuðlaháls
Bæjarháls
Hraunbær
1
117
102
102b


Réttarháls
Bæjarháls
Hraunbær
1
113
78
76
74
72
70

Sneiðingar


A
A
B
B


Hraunbær
Bæjarbraut
109
111
121
113
115
Hraunbær
Bæjarbraut
117
119
121
123

Sneiðingar

innkeyrslu með lóð E (Hraunbær 115). Möguleikar eru á samnýtingu á bílastæðum á milli lóðar D og E.

- Lóð E (Hraunbær 115)
- Á lóðinni er gert ráð fyrir byggingu undir nýja heilsugæslustöð fyrir Árbæjarhverfi. Bygging skal vera innan afmarkaðs byggingarreits. Byggingin má vera allt að tveimur hæðum. Í henni er einnig gert ráð fyrir almennri þjónustu og/eða stofnun. Nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,45. Hámarkshæð byggingar er 8,5 metrar frá gólfkóta inngangshæðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 35 m 2 húsnæðis.* Kvöð er um sameiginlega innkeyrslu með lóð D. Möguleikar eru á samnýtingu á bílastæðum á milli lóða D og E. Form byggingar, þakform og efnisval er frjálst. Til viðbótar ofangreindum skilmálum bætast við skilmálar sem m.a. fela í sér uppbyggingarheimildir sem gerð er grein fyrir í skilmálum hér að neðan.Bílastæðakröfur eru samræmdar stefnu aðalskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Hraunbær 113	
Núverandi byggingarmagn	503 m^2
Lóðastærð	3.629 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,15 N
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,2 N
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,7 N
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	2.289 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	1.786 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	520 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,8 N
Lóð fyrir stækkun	3.359 m^2

Hraunbær 115	
Núverandi byggingarmagn	2.622 m^2
Lóðastærð	5.831 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,45 N
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,5 N
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	1,0 N
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	5.658 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	3.036 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	530 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,1 N

Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar

9. Viðbótarbyggingarheimildir

HRAUNBÆR 113 -115

- Á hvorri lóð eru tvö stakstæð hús, nr. 113 er 503 m2 að stærð og nr. 115 er 2.622 m2. Heimilt er að halda í þau og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfiskjarni, hverfisverslun og þjóusta).

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 113 er 2.289m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 520 m2.. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 115 er 5.658 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 530 m2. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hvorri lóð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Heimilt að hækka hús upp í 3–5 hæðir (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, einingu 7.2.6a, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum). Á lóðinni Hraunbær 113 er heimilt að reisa eina eða fleiri viðbyggingar vestan og sunnan við núverandi hús á allt að 3–4 hæðum.
- Á lóðinni Hraunbær 115 er heimilt að bæta einni hæð ofan á núverandi byggingu og reisa 4–5 hæða viðbyggingu austan við núvarandi hús. Fimmta hæðin skal vera næst Bæjarhálsi og ná að hámarki yfir 35% af grunnflatarmáli viðbyggingarinnar.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

SVALIR OG SKYGGNI

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. skilmála 8, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

- Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Hraunbæ. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m2 af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

UPPBROT OG EFNISVAL

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

ANNAÐ

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði

byggðar, sbr. skilmálalið nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

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

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 gjöld

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 leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

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

- Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingum vestan og sunnan við Hraunbæ 113 og austan við Hraunbæ 115. Innakstur á lóð skal vera frá Hraunbæ. Heimilt er að hafa bílkjallara ef þeir eru að hluta til niðrugrafin.
- Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega í skilmálalið nr. 8, þar með talið flatarmál bílakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilar.

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.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

↗ **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

- Ekki er gert ráð fyrri borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

25. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri fjölbýlishús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum

og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- 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

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

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

↗ Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 26.3.1965
↗ Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 18.12.2001
↗ Deiliskipulag fyrir Hraunbæ 107, 28.1.1997 Deiliskipulag fyrir Hraunbæ, 13.6.1996
↗ Deiliskipulag svæðis milli Hraunbæjar og Bæjarháls, 13.6.1989

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 frá 1966. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.


Coca-Cola

SKILMÁLAEINING

7.2.6 b

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.6 b

Hraunbær 117-123

Um skilmálaeiningu

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

Skilmálaeining 7.2.6 b, nær til lóðanna Hraunbær 117, 119, 121 og 123 og hluta af Bæjarhálsi og Hraunbæ.

Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Hraunbæ. Svæðið er einn helsti nærþjónustukjarninn í borgarhlutanum en þar er rekin fjölbreytt verslunar- og þjónustustarfsemi. Svæðið samanstendur af þremur verslunar- og þjónustulóðum og einni lóð, Hraunbæ 123, þar sem Bandalag íslenskra skáta er til húsa ásamt Skátafélagi Árbúa. Lóðirnar byggðust upp um síðustu aldamót. Hraunbær 117 var fyrst byggður sem pósthús hverfisins en það var síðar aflagt. Í Hraunbæ 119–121 var upphaflega gert ráð fyrir heilsugæslustöð sem síðar var hætt við en á lóðunum hefur frá upphafi verið rekin öflug þjónusta og verslunar- og veitingastarfsemi. Þar er jafnframt bókasafn hverfisins, Ársafn, á efri hæð á nr. 119.

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

Ekki hafa verið gerðar neinar umtalsverðar breytingar á deiliskipulagi svæðisins.

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 3–5 hæðir eftir aðstæðum og byggja við núverandi byggingar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- 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-7.2.6b
Loftmynd sem sýnir 7.2.6b 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-7.2.6b
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.6b

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Hraunbær 117–121

- Verslunar- og þjónustuhúsnæði

Hraunbær 123

- Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Samtengd hús, 3–5 hæða viðbyggingar (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt skýringaruppdráttum) fyrir blandaða notkun verslunar og þjónustu á fyrstu hæð/götuhæð. Heimild er fyrir takmörkuðum fjölda íbúða á efri hæðum og atvinnustarfsemi sem samræmist landnotkunarheimildum aðalskipulags.
- Hámarksfjöldi nýrra íbúða í skilmálaeiningu 7.2.6 b eru 49 skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilaðar.

↗ **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.

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 skilmálaeiningu 7.2.6 b eru 49, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilaðar.

↗ **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 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 Bæjarháls.

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.
- Sérstaklega skal huga að lóðum við Bæjarháls.

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.

Lóð (Hraunbær 117)

- Gert er ráð fyrir byggingu (pósthúsi) á einni hæð, allt að 6 metrum frá gólfkóta. Aðkoma að lóð er frá Hraunbæ á lóðamörkum nr. 117 og 119. Gert er ráð fyrir 19 bílastæðum á lóð. Form bygginga og þakform er frjálst.

Lóð (Hraunbær 119)
- Stærð lóðar er 2900 m2, 1–3 hæðir, nýtingarhlutfall 0,4.

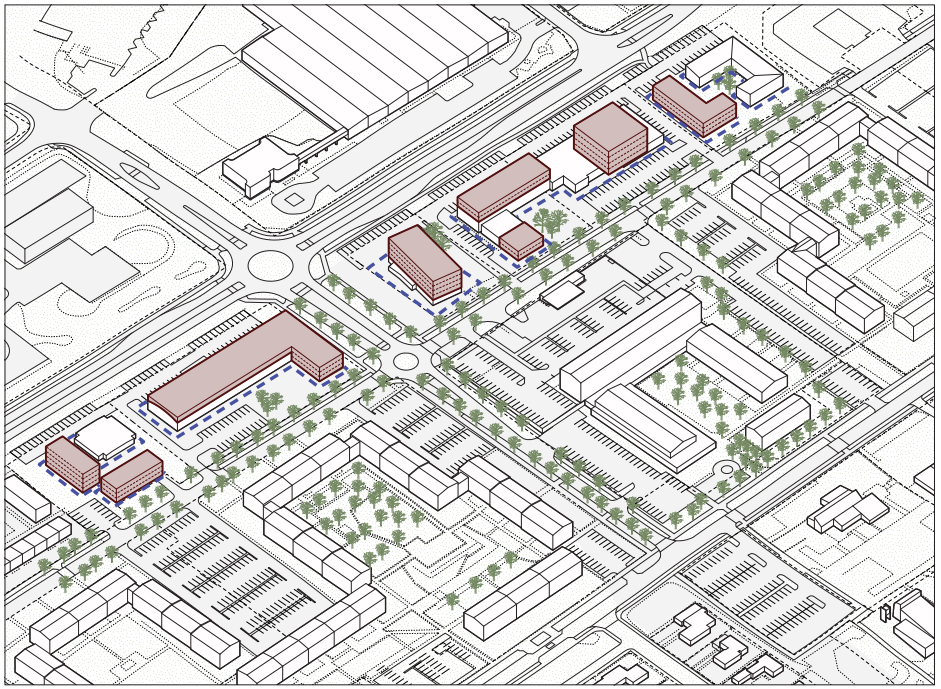
Lóð (Hraunbær 121)
- Stærð lóðar er 4200 m2, 1–3 hæðir, nýtingarhlutfall 0,4.

Lóð (Hraunbær 123)
- Stærð lóðar er 3400 m2, 1–3 hæðir, nýtingarhlutfall 0,4.
- Form bygginga og þakform er frjálst að öðru leyti en því að byggingarnar á nr. 119 og 121 skulu mynda innrými eða torg. Samræmi skal vera milli bygginga þannig að þær myndi eina heild. Samráð skal haft við borgarskipulag (skipulagsfulltrúa) varðandi hönnun bygginga og nánara skipulag lóða. Endanlegar stærðir lóðanna eru háðar nákvæmum mælingum mælingadeildar borgarverkfræðings (Umhverfis- og skipulagssviði). Hámarksnýtingarhlutfall á lóðunum er 0,4.

AÐKOMA
- Aðkoma bíla er frá Hraunbæ á lóðamörkum Hraunbæjar 117 og 119 annars vegar og mörkum lóða nr. 121 og 123 hins vegar og liggur um lóðir nr. 121 og 119.

BÍLASTÆÐI
- Tilskyldum fjölda bílastæða skal komið fyrir innan lóðamarka. Stæðin skulu vera við inngötuna og/eða inni á lóðunum með aðkomu frá inngötunni. Gert er ráð fyrir að hluta bílastæðanna verði komið fyrir innan byggingarreita. Framan við lóð nr. 119 er gert ráð fyrir biðstöð leigubíla í afviki frá Hraunbæ. Framan við lóð D er gert ráð fyrir aðkomu fyrir hópferðabíla í afviki frá Hraunbæ.

FJÖLDI BÍLASTÆÐA
- Á lóðum nr. 119 og 121 skal komið fyrir einu stæði fyrir hverja byggða 35 m2. Á lóð nr. 123 skal komið fyrir einu stæði fyrir hverja byggða 35 m2 í skátamiðstöð og einu stæði fyrir hverja 50 m2 í skátaheimili.



Skýringarmynd 7.2.6a og 7.2.6b
Skýringarmyndir af dæmi af mögulegri útfærslu á svæðinu

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

FRÁGANGUR, LANDMÓTUN OG GRÓÐUR

- Meðfram Bæjarhálsi verði lág mön með gróðri og steinlögð „belti“ liggi yfir malbikaða inngötu á nokkrum stöðum. Torg og gangstéttir skulu stein- og hellulagðar en aðalstígur meðfram Bæjarhálsi malbikaður. Nánari útfærsla lóða verði í samráði við borgarskipulag (skipulagsfulltrúa) og skal skipulag lóða sýnt á aðaluppdráttum. Æskilegt er að leggja hitalagnir í stíga og torg, jafnvel í bílastæði, þar sem mjög snjóþungt er á þessu svæði.
- Til viðbótar ofangreindum skilmálum bætast við skilmálar sem m.a. fela í sér uppbyggingarheimildir sem gerð er grein fyrir í skilmálum síðar í þessum kafla.
- Bílastæðakröfur eru samræmdar stefnu aðalskipulags.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Hraunbær 117	
Núverandi byggingarmagn	467 m^2
Lóðastærð	3.007 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,20
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,20
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	1,0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	2.860 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	2.393 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	420 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,1
Lóð fyrir stækkun	2.320 m^2

Hraunbær 119	
Núverandi byggingarmagn	1.344 m^2
Lóðastærð	2.971 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,45
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,4
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	1,0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	2.951 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	1.607 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	200 m2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,1

Hraunbær 121	
Núverandi byggingarmagn	1.445 m2
Lóðastærð	4.230 m2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,34
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,4
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	1,0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	4.088 m2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	2.643 m2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,0

Hraunbær 123	
Núverandi byggingarmagn	1.138 m2
Lóðastærð	3.477 m2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,33
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,4
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,7
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	2.388 m2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	1.250 m2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	420 m2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,8

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Lágmarkshæð nýbygginga á einni hæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan verði ekki minni en 3 metrar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

9. Viðbótarbyggingarheimildir

HRAUNBÆR 117, 119, 121, 123

- Á lóð nr. 117 er stakstætt hús 467 m2 að stærð. Hús á lóðum nr. 119-121 eru sambyggð og eru annars vegar 1.344 m2 (nr.119) og hins vegar 1.445 m2 (nr. 121) að stærð. Á lóð nr. 123 er stakstætt hús 1.138 m2 að stærð. Heimilt er að halda í húsin og endurnýja og byggja við og ofan á þau í samræmi við þessa skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð sem fellur vel að íbúðabyggð (hverfiskjarni, hverfisverslun og þjónusta).

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

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

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

- Heimilt er að byggja íbúðir og frekari þjónustu á efri hæðum á lóðunum
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða má ekki vera hærra en 50 %.
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 117 2.860m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 420 m2..
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 119 er 2,951 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 200 m2.
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 121 er 4,088 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 0 m2.
- Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar á lóð nr. 123 er 2,388 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rýma undir þaki 125 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara/ kjallara er 420 m2.
-
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar hér að framan er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15 % af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hvorri lóð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Hraunbær 117

- Á lóðinni Hraunbær 119 er heimilt að reisa viðbyggingu vestan við núverandi hús á allt að 4–5 hæðum. Fimmta hæðin skal vera inndregin, staðsett á NV-hluta nýbyggingar, liggja að gatnamótum Bæjarbrautar og Bæjarháls og ná að hámarki yfir 50% af grunnflatarmáli viðbyggingar (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum).

Hraunbær 119

- Á lóðinni Hraunbær 119 er heimilt að bæta tveimur hæðum ofan á norðurhluta núverandi bygginga og reisa fjögurra hæða viðbyggingu norðan við núvarandi hús (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum).

Hraunbær 121

- Á lóðinni Hraunbær 121 er heimilt að bæta einni hæð ofan á norðurhluta núverandi bygginga sem má að hluta til vera þriggja hæða viðbót á ákveðnum hluta, þ.e. 50% af grunnflatarmáli áðurnefndrar fyrstu hæðar ofanábyggingar (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum).

Hraunbær 123

- Heimilt er að reisa nýbyggingu á lóðinni sjá skilmálalið nr. 10.
-
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

SVALIR OG SKYGGNI

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. skilmálalið nr. 8, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.

ÞAK OG ÞAKFRÁGANGUR

- Þök eiga að vera flöt eða með lágmarks þakhalla.
- Heimilt er að nýta þök á tveggja og þriggja hæða húshlutum lóðar sem þakgarða.

INNKEYRSLA, BÍLAKJALLARI OG BÍLASTÆÐI

- Innkeyrsla inn á lóðirnar er frá Hraunbæ. Reikna skal með einu bílastæði á íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m2 af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

UPPBROT OG EFNISVAL

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit. Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði. Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

ANNAÐ

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði

byggðar, sbr. skilmálalið nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferilsins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.
-

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

10. Nýbyggingar

- Á lóðinni Hraunbæ 123 er heimilt að reisa 3–4 hæða nýbyggingu vestan eða norðan við núverandi byggingu (sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.6, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum).
- Verslun og þjónusta á jarðhæð. Íbúðir heimilaðar á eftir hæðum.
- Grunnflötur nýbyggingar 430 m2.
- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingar og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. leiðbeiningarskjöl hverfisskipulags. Sjá nánar skilmála nr. 22 um Útfærslu lóða.
- Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan lóðar hafi sama yfirborðsefni og í sama lit.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús.
- Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang við innganga í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi þróunarreit.

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

11. Aðrar byggingar á lóð

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

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

SMÁHÝSI
- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m2 hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR
- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir.

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m2 skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

13. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru 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

- Heimilt er að byggja bílakjallara undir viðbyggingum vestan við Hraunbæ 117 og vestan og norðan við Hraunbæ 123.
- Innakstur á lóð skal vera frá Hraunbæ. Heimilt er að hafa bílakjallara eingöngu að hluta til niðurgrafinn. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega í skilmálalið nr. 8, þar með talið flatarmál bílakjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðarrými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur.
- Íbúðir í kjöllurum eru ekki heimilar.

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.

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

↗ **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.

24. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrri borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

25. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- 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 er gerð krafa um bílakjallara eða sameiginlega bílageymslu.

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

↗ Árbær / Skátaheimili, Hraunbær – Bæjarbraut - Bæjarháls, lóðir B, C og D birt í B-deild Stjórnartíðinda 17. maí 2002

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

7.2.7

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.7

Hraunbær 102 og Rofabær 23

Um skilmálaeiningu

Þróunarsvæði: Vinna þarf sérstaka deiliskipulagsbreytingu fyrir skilmálaeiningu 7.2.7

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

Skilmálaeiningin stendur nyrst í Árbæ og afmarkast af Hraunbæ í norðri, Bæjarbraut í vestri og Rofabæ í suðri. Við vinnslu hverfisskipulags fyrir eininguna hefur verið ákveðið að skilgreina ekki nýjar byggingarheimildir heldur yfirfæra eldri heimildir miðað við núverandi ástand, vísa frekari breytingum til sérstaks deiliskipulags fyrir eininguna og vinna það í samráði við lóðarhafa.

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

Helstu áherslur

Helstu áherslur í þróun reitsins ákvarðast í deiliskipulagi.

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-7.2.7
Loftmynd sem sýnir 7.2.6c 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-7.2.6c
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.6c

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

1. Húsagerðir

Hraunbær 102
- Bensínstöð og smásala. Víkjandi starfsemi.

Hraunbær 102A
- Verslun og þjónusta á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.
- Veitingastaðir með vínveitingum eru heimilaðir á jarðhæð en heimilt er að takmarka opnunartíma leyfis vegna nálægðar við íbúðarbyggð.
- Gististarfsemi er heimiluð, þó einungis á efri hæðum.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Hraunbær 102B, C, D og E
- Íbúðir á efri hæðum. Gististarfsemi er ekki heimiluð.
- Á jarðhæðum til móts við Hraunbæ var í upphaflegu skipulagi gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Á síðustu áratugum hefur fasteignaeigendum á jarðhæðum verið heimilað að breyta skráningu rýma úr atvinnurýmum í íbúðir en eftir samþykki Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 hefur verið tekið neikvætt í að breyta fleiri rýmum í íbúðir. Rými á jarðhæð sem eru nýtt sem íbúðir og hafa verið skráð sem íbúðir í fasteignaskrá er heimilt að nýta áfram sem íbúðir en einnig er heimilt að breyta þeim aftur í atvinnurými.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Hraunbær 102F, G og H
- Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Rofabær 23
- Íbúðir. Á íbúðasvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar starfsemi.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann Sértæk búsetuúrræði.

Hraunbær 102A til H og Rofabær 23
- Fjölbýlishús, raðhús.
- 76 íbúðir.

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Starfsemi innan íbúðabyggðar**
↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Fjölbreyttar íbúðagerðir eru innan skipulagseiningarinnar að mestu 2-4 herbergja.

5. Lýðheilsa

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

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

Helstu stærðir	
Lóðarstærð	17.487 m2
Nýtingarhlutfall	0,57
Byggingarmagn	10.100 m2
Þar af flatarmál íbúða	6.670 m2

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tvær til fjórar hæðir.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

10. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

11. Aðrar byggingar á lóð

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

13. Svalir og svalalokanir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

15. Kvistir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

17. Kjallari

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

18. Niðurrif

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

19. Tæknibúnaður

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

22. Útfærsla lóða

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

23. Almenningsrými

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

24. Borgarbúskapur

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

25. Ljósvist

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

26. Kvaðir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

28. Rafhleðslustæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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 skilmálaeiningingarinnar.
- 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 skilmálaeiningingarinnar.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

38. Hjólastæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

- ↗ Árbær - Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966.
  - ↗ Hraunbær 102C, 6.6.2014Hraunbær 102D og E, 17.10.2012
  - ↗ Hraunbær 102/Rofabær 23 bílastæði, 17.5.1994
  - ↗ Hraunbær 102, 7.2.1977

Í kafla 8 í bók I er að finna ítarleg gögn um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi. Þar eru einnig töflur með upplýsingum um skráð byggingarmagn á lóð skv. Fasteignaskrá og LUKR (Landupplýsingakerfi Reykjavíkur) og upplýsingar um byggingarheimildir skv. deiliskipulagi frá 1966. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.2.9

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.9

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

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

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

Skilmálaeining-7.2.9
Loftmynd sem sýnir 7.2.9 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.9
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.9

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.
- Innan skilmálaeiningarinnar er almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi sem fellt er úr gildi:

Árbæjarskóli við Rofabæ 34
- Byggingarmagn á lóð: 9500 m2.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32
- Byggingarmagn á lóð: 2150 m2.

Frístundamiðstöðin Ársel við Rofabæ 30
- Byggingarmagn á lóð: 1482 m2.

Rofaborg við Skólabæ 6
- Byggingarmagn á lóð: 840 m2.

Árborg við Hlaðbæ 17
- Byggingarmagn á lóð: 475 m2.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Árbæjarskóli
- Tvær hæðir auk kjallara.

Árbæjarkirkja
- Tvær hæðir með háreistu kirkjuskipi auk kjallara.

Rofaborg við Skólabæ 6
- Ein hæð.

Árborg við Hlaðbæ 17
- Ein hæð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

Árbæjarskóli við Rofabæ 34
- Heimilt er að byggja 1000 m2 við aðalbyggingu.
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32
- Heimilt er að byggja við kirkjuna nýtt safnaðarheimili skv. samþykktum aðaluppdráttum frá 2009. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu hvað varðar form og vera tvær hæðir auk kjallara.
- Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30
- Heimilt er að byggja 500 m2 við aðalbyggingu. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.

Árborg við Hlaðbæ 17
- Heimilt er að byggja við aðalbyggingu: 150 m2.
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu hvað varðar form og vera á einni hæð. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.

Rofaborg við Skólabæ 6
- Heimilt er að byggja við aðalbyggingu: 150 m2. Viðbygging skal falla að núverandi byggingu. Viðbygging skal vera innan 2. byggingarreits, sbr. skilmálalið nr. 12 og hverfisskipulagsuppdrátt.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

Árbæjarskóli við Rofabæ 34
- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem fyrir er hvað varðar vegghæðir og hæð á þaki.

Árbæjarkirkja við Rofabæ 32
- Hámarkshæð nýbyggingar/nýs safnaðarheimilis skal vera samkvæmt skilmálateikningu 4 metrar yfir gólfhæð efstu hæðar við aðalinngang og 5,5 metrar yfir gólfhæð neðstu hæðar. Ofanljós á þaki samkomusalar mega fara 1 metra upp fyrir hámarkshæð.

Félagsmiðstöðin Ársel við Rofabæ 30.
- Tvær hæðir. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæðir og hæð á þaki.

Árborg við Hlaðbæ 17
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæðir og hæð á þaki.

Rofaborg við Skólabæ 6
- Ein hæð. Hæðir taka mið af því húsi sem er fyrir hvað varðar vegghæðir 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.

Árbæjarskóli við Rofabæ 34

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m2.

Leikskóli við Hlaðabæ 17

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 220 m2.

Leikskóli við Skólabæ 6

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

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.s.frv. skulu vera á einni hæð.

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.

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.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum. Sólarsellur mega vera á allt að 1/3 af þakfleti húss. Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

HVERFISGARÐAR

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

HVERFISTORG

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

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

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

↗ **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.

37. Sameiginleg bílageymsla

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

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 Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966
  - ↗ Rofabær 34, (Árbæjarskóli), samþykkt í borgarráði 19.3.2009
  - ↗ Rofabær 32, (Árbæjarkirkja), samþykkt í borgarráði 18.9.2008
  - ↗ Skólabær 6 (Rofaborg), samþykkt í borgarráði 2.3.2006
  - ↗ Hlaðbær 17, (Árborg), samþykkt í borgarráði 19.3.1996

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


KRÓNAN

SKILMÁLAEINING

7.2.10

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.10

Bæjarháls – Hraunbær

Um skilmálaeiningu

Skilmálaeining 7.2.10 er ekki hluti af hverfisskipulagi Reykjavíkur.

Svæðið afmarkast af götunum Bæjarhálsi, Hraunbæ og Tunguhálsi sem liggur þvert í gegnum skilmálaeininguna.

Sérstakt deiliskipulag hefur verið unnið fyrir svæðið. Þar er um að ræða nýtt deiliskipulag sem skilgreinir nýja íbúðabyggð fyrir um 200 íbúðir á 2–5 hæðum þar sem áður var opið svæði.

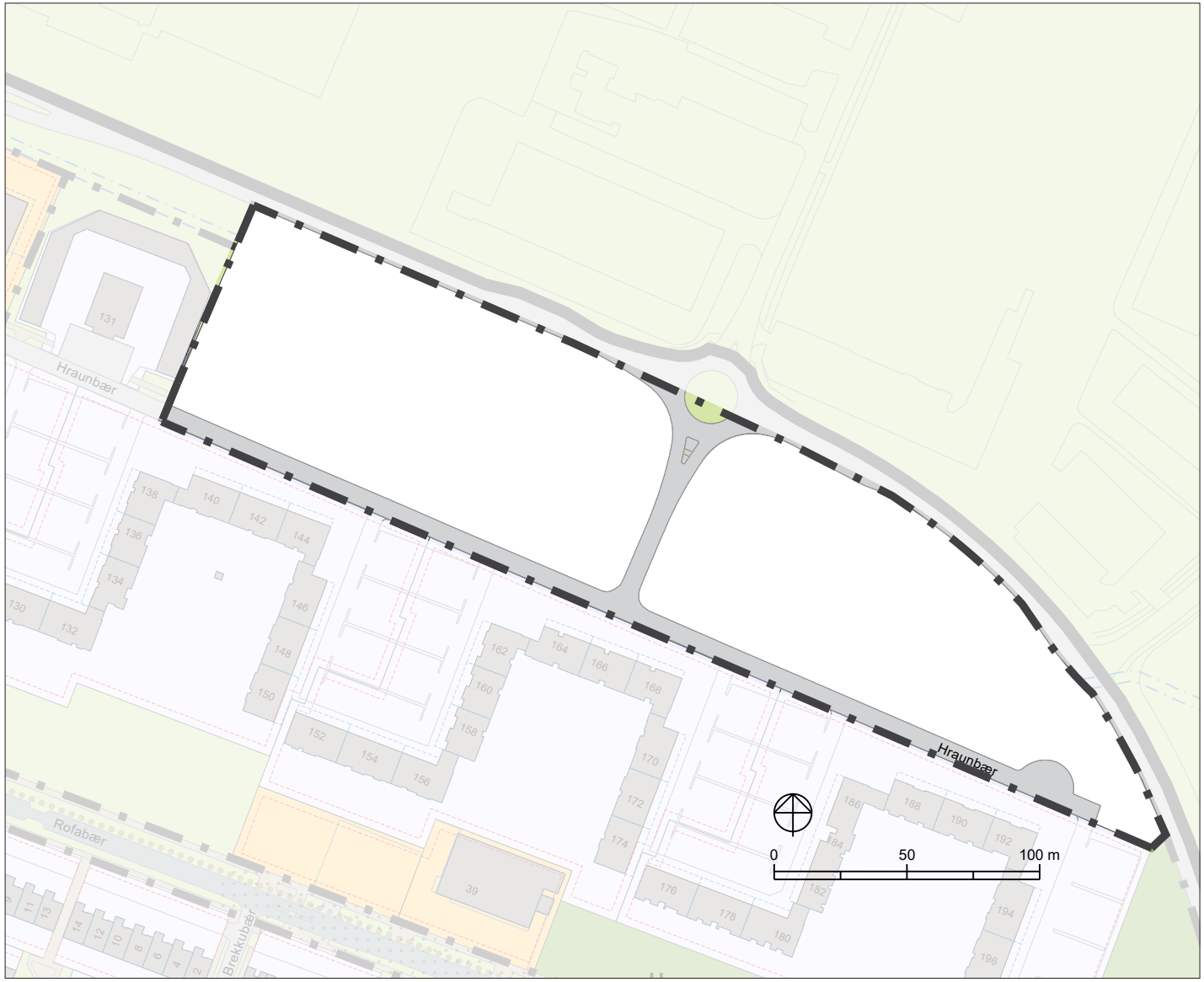
Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir almennan markað og til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Deiliskipulagið var auglýst á tímabilinu 30.1.2018 til 13.3.2018, samþykkt/staðfest 26.04.2018 og tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 21.09.2018.

Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið má fella deiliskipulag Bæjarháls – Hraunbæjar úr gildi og sameina hverfisskipulagi Árbæjar 7.2. Þá verður byggðin hluti af skilmálaeiningu 7.2.10.

Skilmálaeining-7.2.10
Loftmynd sem sýnir 7.2.10 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-7.2.10
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.10



SKILMÁLAEINING

7.2.11

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.11

Hraunbær og Rofabær

Um skilmálaeiningu

Í skilmálaeiningu 7.2.11 er íbúðabyggð, verslun og þjónusta og opið svæði. Skilmálaeiningin er nyrst og austast í hverfinu og afmarkast af Hraunbæ og Rofabæ. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Bæjarbraut, Hraunbæ og Rofabæ. Skilmálaeiningin nær til fjölbýlishúsa við Hraunbæ (104–198, sléttar tölur), spennistöðvar við Rofabæ 25, fjölbýlishúsa við Rofabæ (27–31 og 43–47 oddatölur), verslunar við Rofabæ (37–39, VÞ2), opinna svæða við Rofabæ (33, 35, 41) og sambyggðra bílageymslna við Hraunbæ (131). Byggðarmynstur einkennist af þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem mynda U-laga inngarða sem snúa í suður og svæði fyrir bílastæði sem snúa í norður. Við skipulag einingarinnar var áhersla lögð á að skilja ganganda umferð og leiksvæði barna frá umferðargötum. Öll leiksvæðin eru staðsett í inngörðum sem snúa á móti suðri. Stórt opið svæði er meðfram Rofabæ en þar eru bolta- og leikvellir. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi. Einungis ein breyting hefur verið samþykkt þar sem gefin var heimild til að nýta kjallara fjölbýlishúsa sem íbúðir.

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimild verður gefin fyrir nýbyggingum á lóðirnar Rofabæ 37–39 á einni til fjórum hæðum, með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð en íbúðum á efri hæðum.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli/djúpgáma, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilt er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining-7.2.11
Loftmynd sem sýnir 7.2.11 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.11
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.11

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

- 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.

Hraunbær 131
- Bílageymslur.

Rofabær 37, 39
- Umrætt svæði er skilgreint sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi VÞ1. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að auk verslunar og þjónustu á jarðhæð geti verið íbúðir á efri hæðum.

Rofabær 25
- Spennistöð.

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

2. Húsagerðir

Hraunbær 104–198 (sléttar tölur), Rofabær 27, 29, 31, 43, 45, 47
- Fjölbýlishús. Þriggja hæða sambyggð fjölbýlishús sem mynda inngarða á móti suðri. Fjöldi íbúða er 393 nú, samkvæmt skráningu FMR.
- Heimilt að fjölga íbúðum með ofanábyggingum og viðbótaríbúðum á jarðhæðum/kjöllurum fjölbýlishúsa, sbr. skilmálalið nr. 4 og 9.

Hraunbær 131
- Bílageymslur.

Rofabær 33, 35 og 41
- Opið svæði.

Rofabær 37, 39
- Verslunar- og þjónustuhús sem heimilað er að byggja við og breyta. Íbúðir heimilaðar á efri hæðum.

Rofabær 25
- Spennistöð.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

Rofabær 37–39
- Gera skal ráð fyrir verslun/þjónustu á hluta jarðhæðar. Óheimilt er að byrgja fyrir glugga og leitast skal við að jarðhæðir séu aðgengilegar almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými. Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að fjölga íbúðum innan skilmálaeiningarinnar með því að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði í skilmálalið nr. 9. Heimilt er að koma fyrir

viðbótaríbúðum á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m2 eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.

Rofabær 37–39
- Allt að 35 íbúðir heimilar, sjá skilmálalið nr. 10.

↗ **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.
- Á lóðum nr. 33, 35 og 41 við Rofabæ er gert ráð fyrir opnu svæði til útivistar og leikja. Útfærsla og skipulag svæðisins skal miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju fyrir hverfisbúa.

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.
- Ekki eru skráðar byggingarmagnsheimildir í deiliskipulaginu Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, sem er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Hraunbær 104–125, Rofabær 27–31	
Núverandi byggingarmagn	10.721 m^2
Lóðastærð	20.022 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,54
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,54
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,68
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	13.721 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	3.000 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,68

Hraunbær 128–150	
Núverandi byggingarmagn	8.891 m^2
Lóðastærð	15.485 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,57
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,57
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,74
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	11.381 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	2.500 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,74

Hraunbær 152–174	
Núverandi byggingarmagn	8.938 m^2
Lóðastærð	14.990 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,6

Hraunbær 152–174	
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,6
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,76
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	11.438 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	2.500 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,76

Rofabær 39 (stækkuð lóð)	
Núverandi byggingarmagn	958 m^2
Lóðastærð	3.155 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,3
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,3
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	1
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	3.155 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	2.197 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	1.000 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	1,3

Hraunbær 176–198, Rofabær 43–47	
Núverandi byggingarmagn	11.242 m^2
Lóðastærð	19.678 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,57
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,57
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0,72
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	14.242 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	3000 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2

Hraunbær 176–198, Rofabær 43–47	
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,72

Hraunbær 131	
Núverandi byggingarmagn	1.362 m^2
Lóðastærð	3.016 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0,45
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0,45
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	1.362 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0,45

Rofabær 33	
Núverandi byggingarmagn	0 m^2
Lóðastærð	1.628 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0

Rofabær 35 (stækkuð lóð)	
Núverandi byggingarmagn	0 m^2

Rofabær 35 (stækkuð lóð)	
Lóðastærð	4.224 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0

Rofabær 37 (minnkuð lóð)	
Núverandi byggingarmagn	0 m^2
Lóðastærð	0 m^2
Núverandi nýtingarhlutfall	0
Nýtingarhlutfall skv. deiliskipulagi	0
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar, A-rými	0
Nýtt hámark byggingarmagns, ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn ofanjarðar	0 m^2
Aukið byggingarmagn í kjallara, A-rými	0 m^2
Nýtt nýtingarhlutfall með kjallara	0

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

- Fjölbýlishúsin eru flest þrjár hæðir auk kjallara. Í nokkrum fjölbýlishúsum hafa verið heimilaðar íbúðir í kjöllurum.
- Þak skal vera söðulþak með halla 1:5, um 17 gráður, og skal mænir vera yfir miðju húsi. Þök á tengihúsum skulu vera flöt.

Hraunbær 131

- Bílageymslur. Óbreytt.

Rofabær 37 og 39

- Heimildir eru ekki yfirfærðar þar sem lögð er til breytt þróun uppbyggingar á lóðinni. Til viðbótar ofangreindum skilmálum bætast við skilmálar sem m.a. fela í sér uppbyggingarheimildir, sjá skilmálaliði nr. 9 og 10.
- Bílastæðakröfur eru samræmdar stefnu aðalskipulags. Ný uppbygging. Lóð nr. 37 er felld út og hún annars vegar sameinuð lóð nr. 39 og hins vegar lóð nr. 35 sem er opið svæði.

Rofabær 25

- Óbreytt spennistöð. Sjá hverfisskipulagsuppdrátt, eining 7.2.11, ásamt meðfylgjandi skýringaruppdráttum.

ANNAÐ

- Í kjallara skal gera ráð fyrir reiðhjóla- og barnavagnageymslu, minnst 2 m2 á íbúð, og þurrk- og þvottaherbergi, a.m.k. 20 m2 fyrir hvern stigagang. Grunnflatarmál fjölbýlishúsa helst óbreytt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

9. Viðbótarbyggingarheimildir

Hraunbær 104–198

- 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. Óheimilt er að koma fyrir svalagöngum þegar lyfta og stighús eru byggð. Heimild til ofanábygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

- Hæð sem byggð er ofan á fjölbýlishús skal falla að byggingarstíl hússins og ekki hafa neikvæð áhrif á garðrými út frá skugga. Hæð skal vera inndregin sbr. leiðbeiningar um Fjölbýlishús án lyftu.
- Þakhalli skal vera sá sami og á því húsi sem byggt er ofan á.
- Viðbyggingar eru ekki heimilaðar.
- Til að virkja heimild um viðbótarbyggingarmagn skal gera umhverfisbætur á lóð, sbr. skilmálalið nr. 22.
- Þar sem heimilt er að bæta við hæð er einnig heimilt að byggja lyftuhús sem má vera hærra en þak hússins sem nemur 1,5 metrum.

Hraunbær 131

- Samfelld bílskúrslengja á einni hæð.

Rofabær 25

- Ein hæð.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölbýlishús án lyftu**
↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**
↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

10. Nýbyggingar

ROFABÆR 37-39

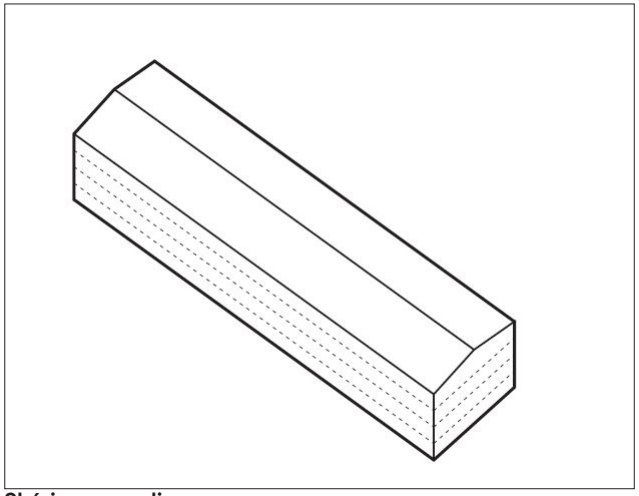
- Á lóð nr. 39, sem er 2.255 m2 að stærð, er 958 m2 hús á einni hæð. Lóð nr 37, sem er 1.936 m2 að stærð, er að hálfu bílastæði og að hálfu leiksvæði. Henni er skipt upp og lóð nr. 39 stækkuð um 900 m2. Það sem er eftir, 1.036 m2, er sameinað lóð nr. 35 sem er opið svæði. Heimilt er að halda í núverandi hús á lóð nr. 39 og endurnýja það eða rífa það og byggja upp nýtt á lóðinni í samræmi við skilmála.
- Ný uppbygging hefur það markmið að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

Verslun og þjónusta

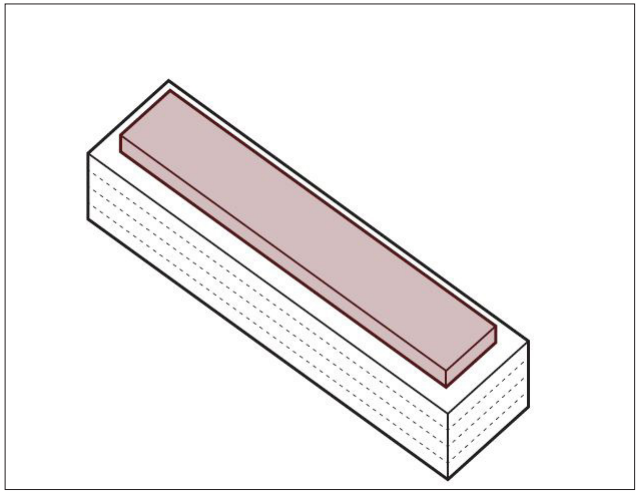
- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

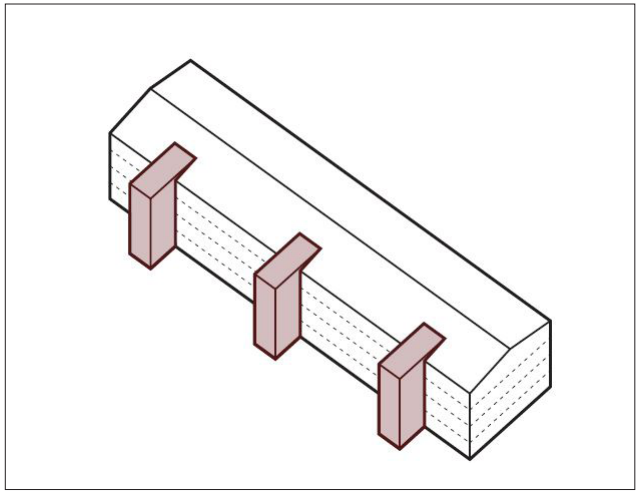
- Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur en íbúðirnar skulu vera 1–4 herbergja. Engin ein íbúðartegund má vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall 1–2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60 %. Leyfilegt byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er 3.100 m2, íbúðir, verslun og þjónusta og B-rými undir þaki mega vera 150 m2. Leyfilegt byggingarmagn bílakjallara er 1.000 m2 og annars kjallararýmis 600 m2. Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar, sbr. kafla 8.1, er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð.



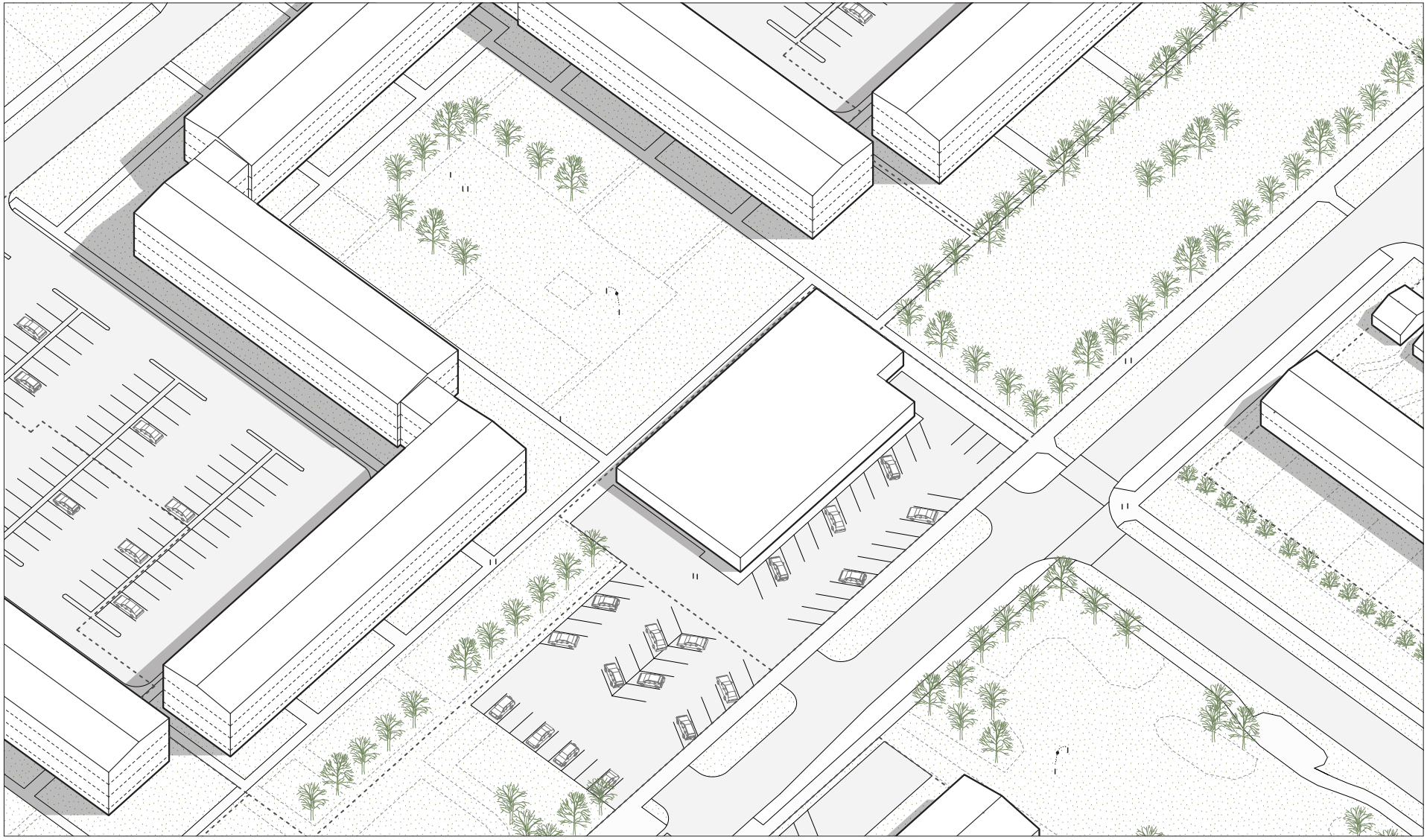
Skýringarmyndir
Dæmigerð húsgerð í Hraunbæ 104-198



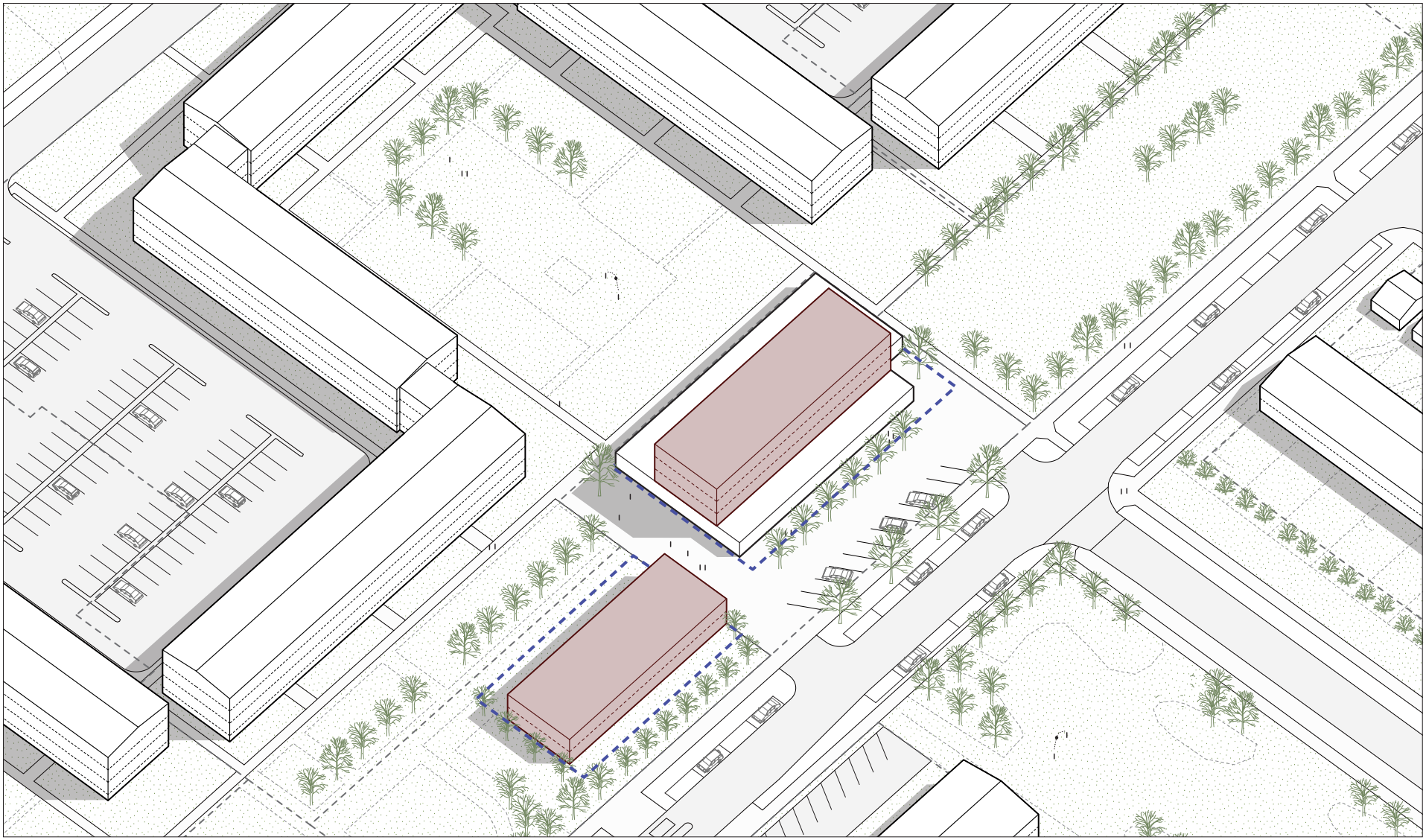
Fjölbýlishús þar sem búið er að byggja aukahæð



Dæmi um bætta aðkomu með lyftu



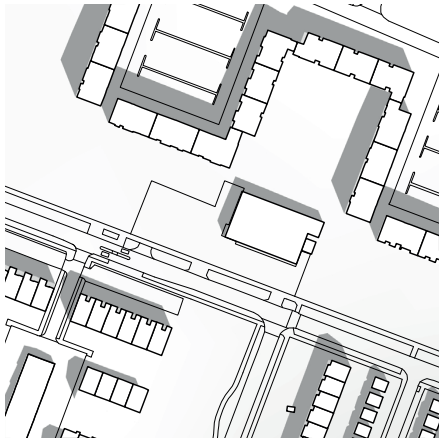
Rofabær 37-39
Núverandi ástand



Dæmi um aukahæð



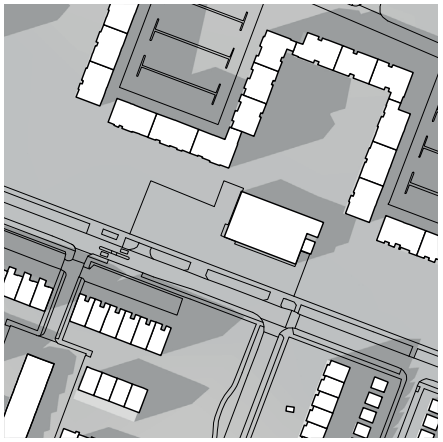
21. mars/sept. - kl 9:00



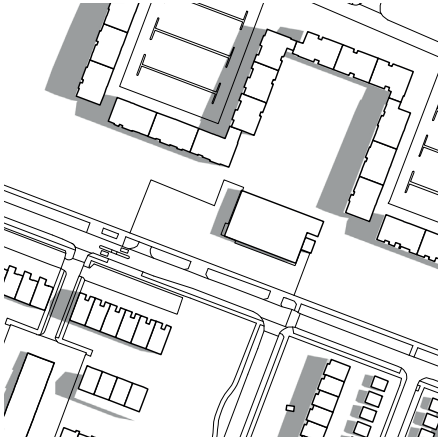
21. mars/sept.- kl 12:00



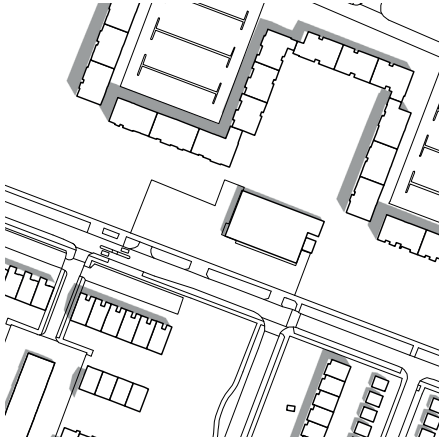
21. mars/sept. - kl 15:00



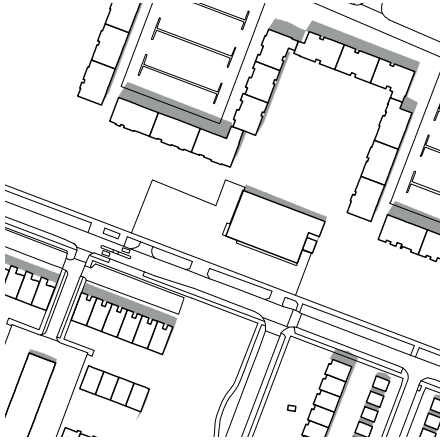
21. mars/sept.- kl 18:00



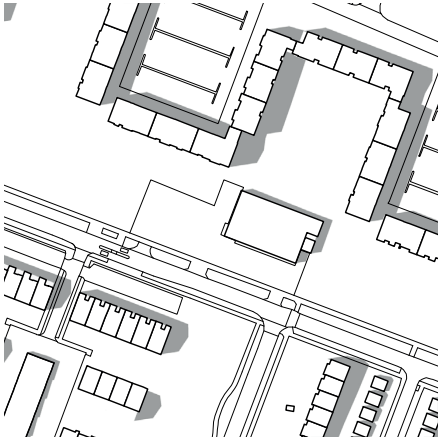
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00

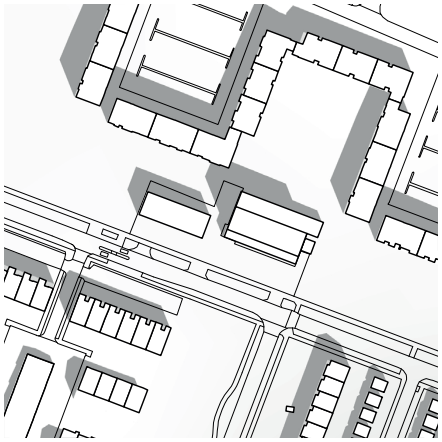


21. júní - kl 18:00

Skýringarmynd. Skuggavarp. Núverandi ástand.



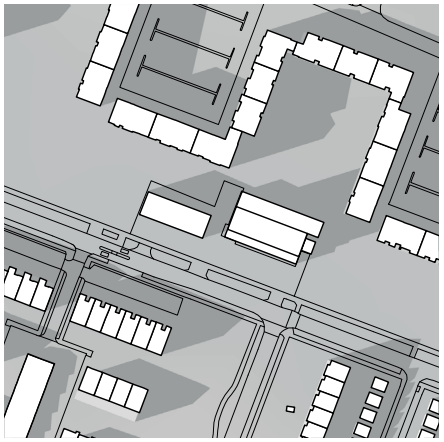
21. mars/sept. - kl 9:00



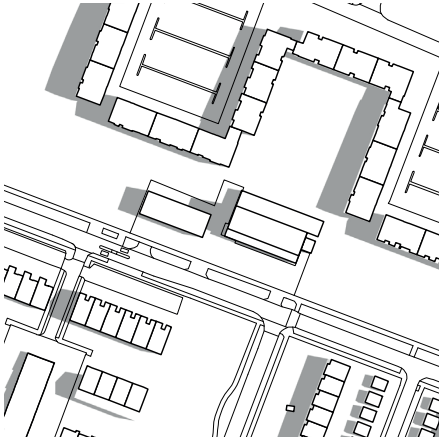
21. mars/sept.- kl 12:00



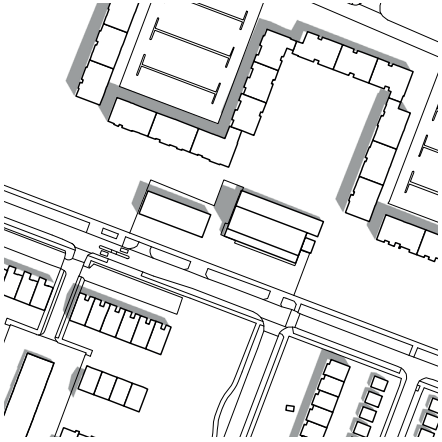
21. mars/sept. - kl 15:00



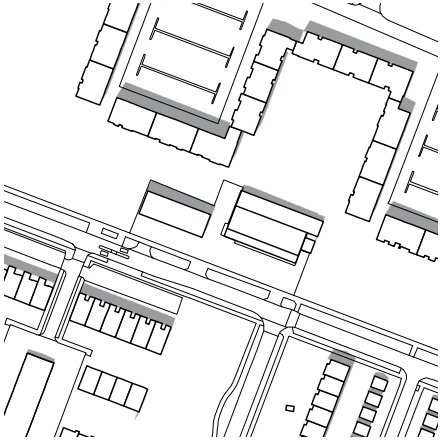
21. mars/sept.- kl 18:00



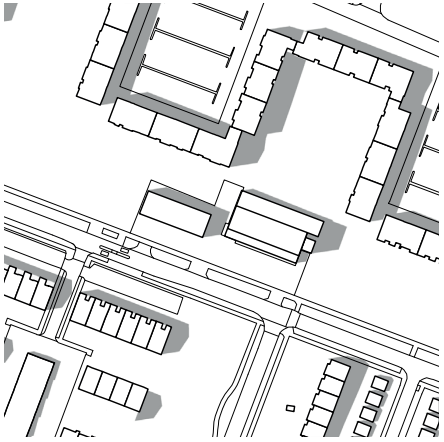
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

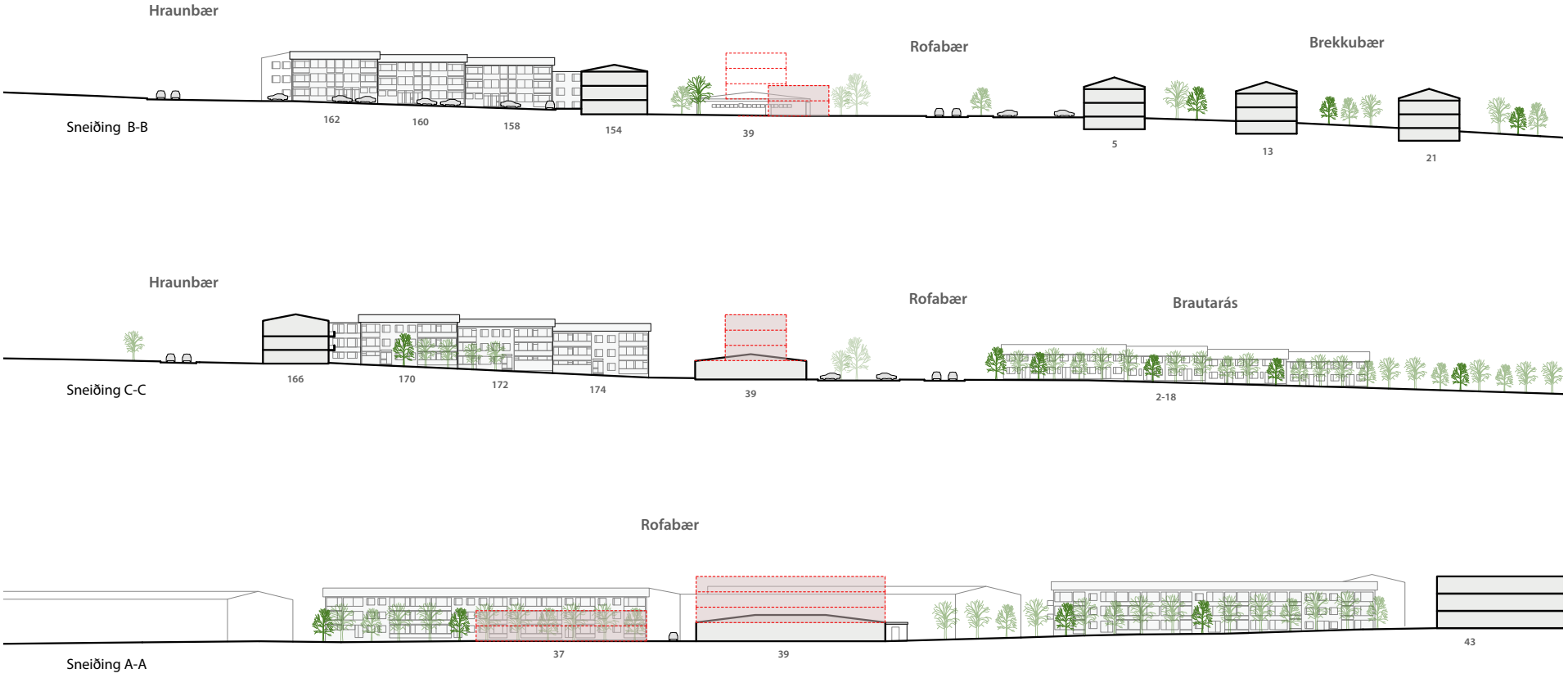


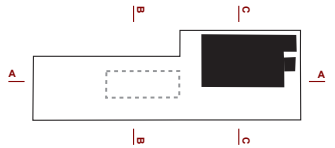
21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Skýringarmynd. Skuggavarp. Eftir mögulegar breytingar.





Rofabær 37-39
Skýringarmynd. Rautt sýnir mögulega uppbyggingu svæðis

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Uppbygging á lóðinni má vera á 1–4 hæðum, 2 hæðir hámark á núverandi lóð Rofabæs 37 en 4 hæðir hámark á núverandi lóð Rofabæs 39. Lágmarkshæð nýbygginga á fyrstu-/ jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 9,5 metrar og fjögurra hæða húshluta 12,5 metrar.

Þak og þakfrágangur

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að lyftuhús, loftræstisamstæður o.s.frv. fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti.

Innkeyrsla, bílakjallari og bílastæði

- Innkeyrsla er frá Rofabæ. Reikna skal með einu bílastæði fyrir hverja íbúð og einu bílastæði fyrir hverja 50 m2 af verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílakjallari er heimill og reiknað er með að hluti bílastæða sé í kjallara. Gera skal ráð fyrir samnýtingu ólíkrar starfsemi í húsinu á hluta bílastæða í kjallara.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Ekki er heimilt að tvær eða fleiri byggingar innan sömu lóðar hafi sama yfirborðsefni og séu í sama lit.
- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrými í gegnum stigahús. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang innganga í húsnæði.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur uppbyggingar við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið nr. 22. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

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 leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakgerð á ofanábyggingar á fjölbýlishús, sjá skilmálalið nr. 9.
- Þakgerð nýbygginga, sjá skilmálalið nr. 10.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir að undanskildri lóð nr. 37–39 við Rofabæ.

↗ **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.

Rofabær 39

- Heimilað er niðurrif húsa á lóðinni Rofabær 39 og nýuppbygging á henni með það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd, sbr. skilmálalið nr. 10.

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5 % af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20 % af heildarflatarmáli lóðar.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

HVERFISGARÐAR

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

↗ **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.

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.

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.

- 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.

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

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.

214



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

BÍLASTÆÐI VIÐ ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Bílageymslur eru ekki heimilaðar að undanskildum lóðum nr. 37–39 við Rofabæ. Þar er heimilt að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.

38. Hjólastæði

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

215



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.

216

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966

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 1966. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

217


BONUS
pepsi
AVIS

SKILMÁLAEINING

7.2.12

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.12

Melbær og Brekkubær

Um skilmálaeiningu

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

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

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

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

Skilmálaeining-7.2.12
Loftmynd sem sýnir 7.2.12 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.12
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.12

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

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

↗ **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.
- Mikill gróður í einkagörðum og á jaðri einingarinnar virkar sem mótvægisaðgerð gegn loftmengun.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga

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

- Stærð húsa (brúttó) er frá 161 m2 upp í 288 m2 og nýtingarhlutfall er frá 0,59 upp í 1,1. Stærðarmunur skýrist m.a. af því að stærri húsin eru með bílskúr sambyggðan aðalhúsi en smærri húsum fylgir bílskúr í sérstakri bílskúrslengju í miðju svæðisins.
- Bílskúrslengjurnar eru um 685 m2 hvor og skiptast í 60 bílskúrseiningar.
- Hús teljast fullbyggð miðað við samþykkta aðaluppdrætti, fyrir utan viðbótarbyggingarheimildir, sjá skilmála nr. 9.
- Heimilt er að byggja viðbyggingu á einni hæð til suðurs og stækka jarðhæð húseininga um 13 m2 að hámarki. Miðað er við að breidd viðbyggingar sé 5,2 metrar og lengd 2,5 metrar en þó er heimilt að víkja örlítið frá þessum stærðum vegna aðstæðna, að hámarki 20 cm. Viðbyggingar skal samræma innan hverrar raðhúsalóðar m.t.t. staðsetningar viðbyggingar, frágangs og útlits. Heimildin er ætluð þeim húseiningum sem ekki hafa þegar nýtt sér hana en Brekkubær 32–44 fékk þessa heimild árið 2011.
- Þar sem um er að ræða þriggja hæða raðhús, þ.e.a.s. þar sem kjallari er ekkert eða lítið niðurgrafinn til suðurs, skal miða gólfflöt viðbyggingar við gólfflöt kjallarahæðar, sjá skýringarmynd. Þar sem um er að ræða mikið niðurgrafinn kjallara skal miða viðbyggingu við gólfflöt jarðhæðar og heimilt er að stækka kjallara undir viðbyggingu sem því nemur.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Tveggja hæða raðhús, með kjallara þar sem aðstæður leyfa.
- Sjálfstæðar bílageymslur eru ein hæð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m2 hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

12. Byggingarreitir og gjöld

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

- Þaksvalir eru óheimilar á viðbyggingu.

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakgerð aðalbyggingar er lágreist mænisþak með breiðum þakkanti. Þakgerð stakstærða bílageymslna er lágreist mænisþak með smágerðum þakkanti. Þakgerð viðbyggingar skal vera hallalítið þak eða með lágum þakhalla.

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Að lágmarki skal gera ráð fyrir þremur 240 l tunnum á lóð við sérbýli. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilað er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi fyrir íbúa og gesti.

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 26.7.1977

- ↗ Brekkubær 32–44, 9.2.2011
- ↗ Melbær 30–40, 4.7.1995
- ↗ Melbær 30–36, 4.7.1995

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 1977. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.2.13

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.13

Íþróttasvæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru teiknaðir í samræmi við samþykktir gildandi deiliskipulags.
- Byggingarreitur fyrir viðbyggingar við sundlaug er stækkaður. Viðbyggingar eru heimilaðar innan byggingarreits.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining-7.2.13
Loftmynd sem sýnir 7.2.13 í hverfinu





Skýringar

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

Skilmálaeining-7.2.13
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.13

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið 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.
- Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir borgarhlutann. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi

Fylkisvegur 6 – íþróttahús, félagsheimli og stúka

- Byggingarmagn á lóð, lóðarstærð 51.179 m2: 4.569,4 m2.
- Nýtingarhlutfall: 0,09

- Nýtingarhlutfall Fylkissvæðis er nú 0,09 en má að hámarki vera 0,3.

Fylkisvegur 9 – Sundlaug Árbæjar
- Byggingarmagn á lóð, stærð lóðar er 17.011 m2: 2.934,1 m2.
- Nýtingarhlutfall: 0,17

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI
- Almennt eru húsin á einni til tveimur hæðum og ólík að stærð og gerð en öll tengjast þau íþróttastarfsemi á einn eða annan hátt.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

Fylkishöll
- Hámarksbyggingarmagn á reit A3 er 3.800 m2 á 1–2 hæðum.
- Heimilt er að rífa gamla félagshúsið sem stendur við vesturgafl núverandi íþróttahúss.

Sundlaug
- Heimilt er að byggja veitingaskála, allt að 30 m2, á lóð þar sem nú eru bílastæði. Lóðin er um 70 m2 og skal marka lóð veitingaskálans frá bílastæðum með hellulögn. Heimilt er að reisa skjólvegg á austur- og suðurmörkum lóðar, allt að 1,2 metra háan, og skal efnisval og frágangur hans vera í samræmi við veitingaskála. Byggingin skal vera með flötu þaki og hámarksþakhæð er 3,2 metrar yfir gólfkóta. Frágangur og efnisval utanhúss skal vera í samræmi við útlit og efnisval sundlaugar. Gera skal ráð fyrir lokuðu sorpgerði á lóðarmörkum sem skal vera sambyggt við skjólvegg. Heimilt er að koma fyrir borðum og stólum fyrir gesti innan lóðar. Ekki er heimilt að setja ljósaskilti á þak veitingaskála.

10. Nýbyggingar

- Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi íþróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi. Þarna er afmarkaður reitur til vesturs að göngustíg við sparkvöll þar sem gert er ráð fyrir byggingu undir almenna félagsstarfsemi. Tenging hennar við aðrar byggingar er um vesturhlið á núverandi íþróttahúsi og um tengigang.
- Heimilt er að reisa áhorfendapalla meðfram austurhlið gervigrasvallar fyrir allt að 700 áhorfendur. Hámarkshæð palla skal ekki vera meiri en sem nemur hæðarmun á velli og svæði utan girðingar austan vallar.

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.

Fylkishöll

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

Sundlaug

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

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli, gróðurhús o.fl. skulu 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.

SÉRSTÖK ÁKVÆÐI

- Innan íþróttasvæðis Fylkis eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir aðkomubyggingu austan núverandi íþróttahúss og byggingu fyrir almenna félagsstarfsemi vestan við núverandi íþróttahús. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði sambyggðar með tengigangi milli núverandi íþróttahúss og annarra bygginga. Tengigangur verði vestan, norðan og austan við íþróttahús. Afmarkaður er reitur fyrir aðkomubyggingu á tveimur hæðum með kjallara til norðurs við Fylkistorg þar sem aðalinngangur verður staðsettur. Auk þess er tengigangur meðfram norðurvegg á núverandi íþróttahúsi er tengir austur- og vesturbyggingar.

Enn fremur er í aðkomubyggingu tengibrú yfir í stúku. Afmarkaðir eru reitir fyrir fótboltavelli, sjónvarpsturn, ljósamöstur, auglýsingaskilti o.fl.

- Núverandi áhorfendastúka við keppnisvöll er yfirbyggð með sætum fyrir um 2000 áhorfendur og var hún byggð yfir eldri palla. Gera má ráð fyrir að í stúku verði lítill móttökusalur auk veitingasölu, snyrtinga og stoðrýma. Stúka tengist anddyrisbyggingu með yfirbyggðri brú. Norðan við stúku er gert ráð fyrir tæknirými/geymslu er byggt verður inn í landhalla. Hámarksbyggingarmagn tæknirýmis er 40 m2, hámarkshæð tæknirýmis er 3,5 metrar.
- Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan svæðis keppnisvallar er afmarkaður byggingarreitur fyrir upptökuturn sjónvarps. Innan reitsins er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu þegar keppnir fara fram.

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.
- Þakhalli viðbygginga skal taka mið af þaki aðalhúsa.

↗ **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.

↗ **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.
- Við niðurrif gamla félagshússins vestan við núverandi íþróttahús skapast möguleiki á nýbyggingu fyrir framtíðarstarfsemi, sbr. skilmálalið 10.

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.

ÍÞRÓTTASVÆÐI FYLKIS

- Um íþróttasvæði Fylkis gilda ákveðnir skilmálar um girðingar á lóðamörkum að borgarlandi. Lagt er til að sett verði upp sérstök hljóðgirðing sem afmarkar keppnisvöll frá görðum og húsum við

Brekkubæ. Útlit, lengd og hæð girðingar skal unnin í góðu samstarfi Fylkis og íbúa. Auglýsingaskilti eru ekki heimil á hljóðgirðingunni sem snýr að Brekkubæ.

↗ **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.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og 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.
- 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**
↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**

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.
- Heimilt er að setja upp ljósmöstur við keppnisvöll með LED-lýsingu. Ljósmöstrin mega vera allt að 24,4 metrar á hæð frá jörð. LED-lýsing veitir góða lýsingu og auðvelt er að stýra henni, auk þess sem minni sjónmengun er af henni en hefðbundinni lýsingu. Við æfingar og keppni í yngri flokkum má lýsing að hámarki vera 200 lúx. Á leikjum í meistaraflokki má lýsing vera 300 lúx. Auk þess má vera með fulla lýsingu 500 lúx að hámarki þrisvar sinnum á ári og þá eingöngu í tengslum við landsleiki og/eða leiki sem er sjónvarpað.

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Ekki eru gerðar breytingar á núverandi legu göngustíga aðrar en að göngustígur um Stínuskóg flyst til vesturs sem nemur stækkun á lóð íþróttasvæðis Fylkis.

↗ **Sjá 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.
- Ekki er gerð krafa um að uppfylla ákvæði skipulagsreglugerðar en skv. skipulagsreglugerð er heimilt að víkja frá ákvæðum í skipulagi ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf sé minni en reglugerð kveður á um eða unnt er að uppfylla hana með öðrum hætti. Um er að ræða hverfistengda starfsemi á íþróttasvæði Fylkis sem fyrst og fremst er sótt og nýtt af íbúum, sérstaklega börnum og unglingum sem koma gangandi eða hjólandi. Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram verði bílastæðaþörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. við skólann, kirkjuna og verslunar- og þjónustukjarna við Rofabæ. Við Fylkistorg, þar sem aðalaðkoma verður að íþróttamannvirkjum, skal gera ráð fyrir akstursleið vegna þjónustu við keppnisvöll. Þá er gert ráð fyrir að marka megi akstursleið um torgið að aðalinngangi þar sem hægt er að hleypa farþegum inn og út. Aðkoma fyrir þjónustutæki og slökkvilið er austan við Fylkistorg.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. 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 íþróttasvæðis Fylkis, samþykkt í borgarráði með síðari breytingum 28.10.2017
↗ Skipulagsuppdráttur fyrir Sundlaug í Árbæ og Fylkissvæði, samþykktur 21.9.1990, með síðari breytingum dags. 1.2.2007

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

7.2.14

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.14

Rofabær, borgargata

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.
- Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.
- Hverfistorgum er komið fyrir til móts við Rofabæ 7, við Ársel og Rofabæ 30.
- Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.
- Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.

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

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

Skilmálaeining-7.2.14
Loftmynd sem sýnir 7.2.14 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-7.2.14
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.14

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

- 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.

↗ **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.

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**

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.

HVERFISTORG

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og 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 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.
- Rofabær er skilgreindur sem borgargata skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilgötu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að koma fyrir forgangsakreinum og/eða stoppistöðvum fyrir Strætó.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ekki heimilað.

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

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966. Skilmálar voru samþykktir 17.8.1964

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 1966. Byggingarheimildir sem ekki hafa verið nýttar samkvæmt skilmálum í því skipulagi eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.



SKILMÁLAEINING

7.2.15

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.15

Vestast við Rofabæ, austan við Höfðabakka

Um skilmálaeiningu

Þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð – að undangenginni skipulagsbreytingu fyrir skilmálaeiningu 7.2.15.

Skilmálaeiningin nær til opins svæðis milli íbúðabyggðarinnar við Rofabæ/Ystabæ og Höfðabakka. Svæðið er skilgreint sem opið svæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði þar sem vinna þarf sérstakt skipulag til að útfæra nýja íbúðabyggð. Stofnstígur fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur liggur um svæðið norður/suður og tengist Rofabæ og inn í undirgöng til móts við Árbæjarsafn.

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

Helstu áherslur

- Deiliskipulag Árbæjar, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, er fellt úr gildi.
- Engar nýjar heimildir eru skilgreindar í hverfisskipulagi fyrir skilmálaeininguna.
- Í hverfisskipulagi er lýst stefnu og áherslum sem útfæra skal í sérstöku deiliskipulagi fyrir skilmálaeininguna.
- Samhliða samþykki deiliskipulagsins verður gildandi skipulag fellt úr gildi.
- Nýtt deiliskipulag kemur þess í stað og verður hluti hverfisskipulags fyrir Árbæ 7.2.
- Stefnt er að lágreistri byggð sem fellur vel að aðliggjandi byggð í norðri hvað varðar hæð húsa og yfirbragð.
- Stefnt er að því að heimila allt að 50 íbúðir.

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

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

Skilmálaeining-7.2.15
Loftmynd sem sýnir 7.2.15 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-7.2.15
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.15

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 skv. aðalskipulagi er opið svæði.
- Engin starfsemi er heimiluð.
- Heimilt er að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi á opnum svæðum, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- 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.

2. Húsagerðir

- Engin hús eru innan einingarinnar.

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- Stefnt er að því að heimil uppbygging verði að hámarki 50 íbúðir. Húsagerðir verði lágreist sérbýli. Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti byggst upp blanda af rað-, par- og einbýlishúsum.

3. Verslun og þjónusta

- Engin verslun og þjónusta er innan skilmálaeiningarinnar.

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- Fyrst og fremst er gert ráð fyrir minni sérbýlishúsum á svæðinu, þ.e. blöndu af rað-, par- og einbýlishúsum. Gert verður ráð fyrir húsnæðisgerðum fyrir einstaklinga, barnlaus pör og barnafjölskyldur.

5. Lýðheilsa

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

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 Höfðabakka með það að markmiði að bæta loftgæði á svæðinu.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

11. Aðrar byggingar á lóð

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

13. Svalir og svalalokanir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

14. Þakgerð og frágangur þaks

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

15. Kvistir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Kjallari

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

18. Niðurrif

– Á ekki við. Engin hús eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Tæknibúnaður

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

22. Útfærsla lóða

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

23. Almenningsrými

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

24. Borgarbúskapur

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

25. Ljósvist

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

26. Kvaðir

– Ákvarðast í deiliskipulagi.

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

28. Rafhleðslustæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

31. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð hús.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

32. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

33. Náttúrusérkenni

- Fallegt grágrýtisholt með verndargildi er í miðri skilmálaeiningunni norðan við gatnamót Rofabæjar og Ystabæjar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska því. Heimilt er að fella það inn í lóðarhönnun eða afmarka sem lítinn hverfisgarð.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

38. Hjólastæði

- Ákvarðast í deiliskipulagi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

LÝSING FYRIR DEILISKIPULAGSGERÐ

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Ákvarðast í deiliskipulagi.

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

↗ Deiliskipulag Árbæjar, samþykkt í borgarráði 25.10.1966

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


Coca-Cola

SKILMÁLAEINING

7.2.16

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.2.16

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

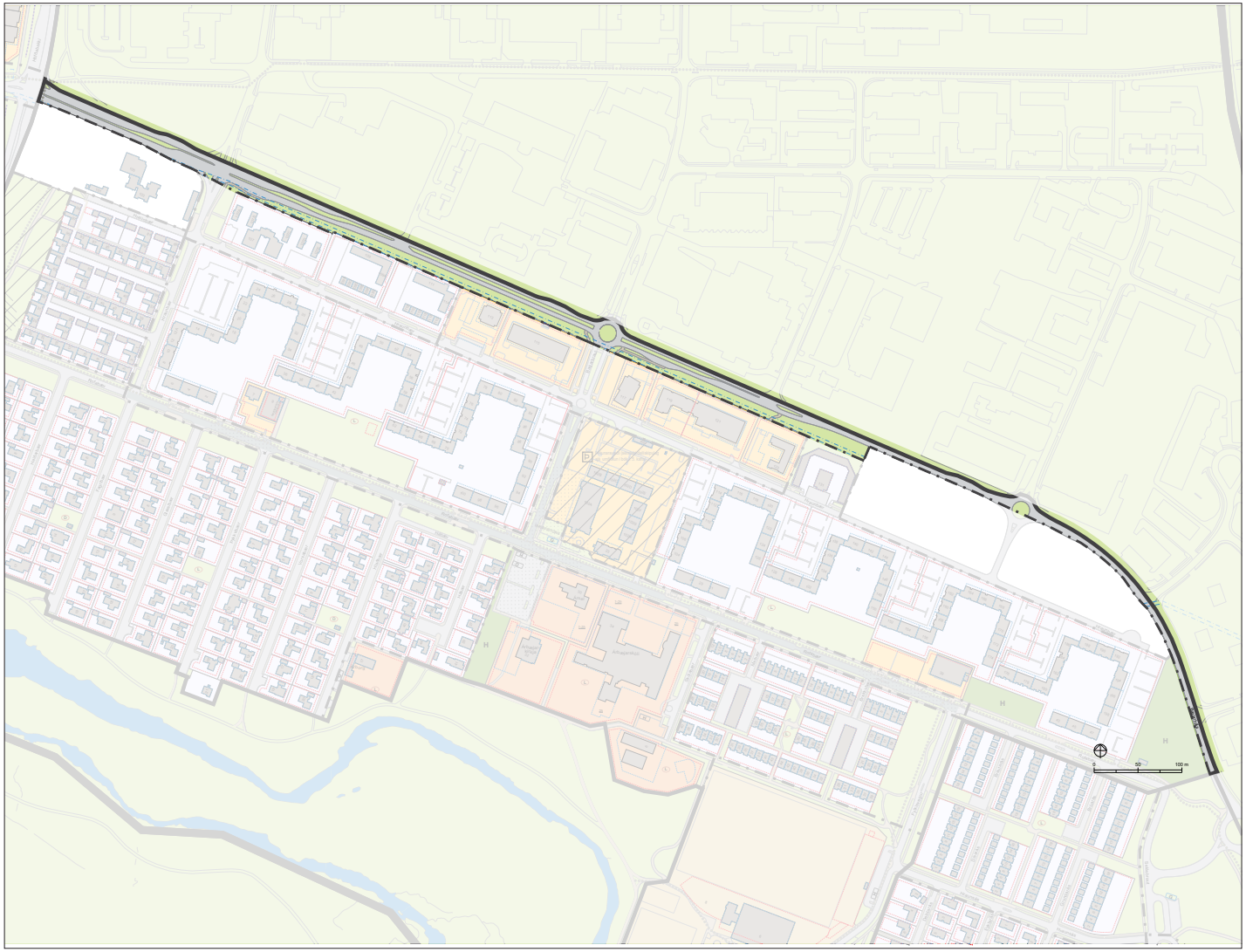
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining-7.2.16
Loftmynd sem sýnir 7.2.16 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-7.2.16
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.2.16

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið nr. 1.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið nr. 23. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna og ungmenna.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin 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 Bæjarháls.

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

– Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

– Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

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

13. Svalir og svalalokanir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Þakgerð og frágangur þaks

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Kvistir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Kjallari

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Niðurrif

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Tæknibúnaður

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

22. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

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

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

- Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

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.

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

Árbær – Selás, samþykkt í borgarráði 25.10.1966, skilmálar voru samþykktir 26.3.1965

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