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 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. 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.



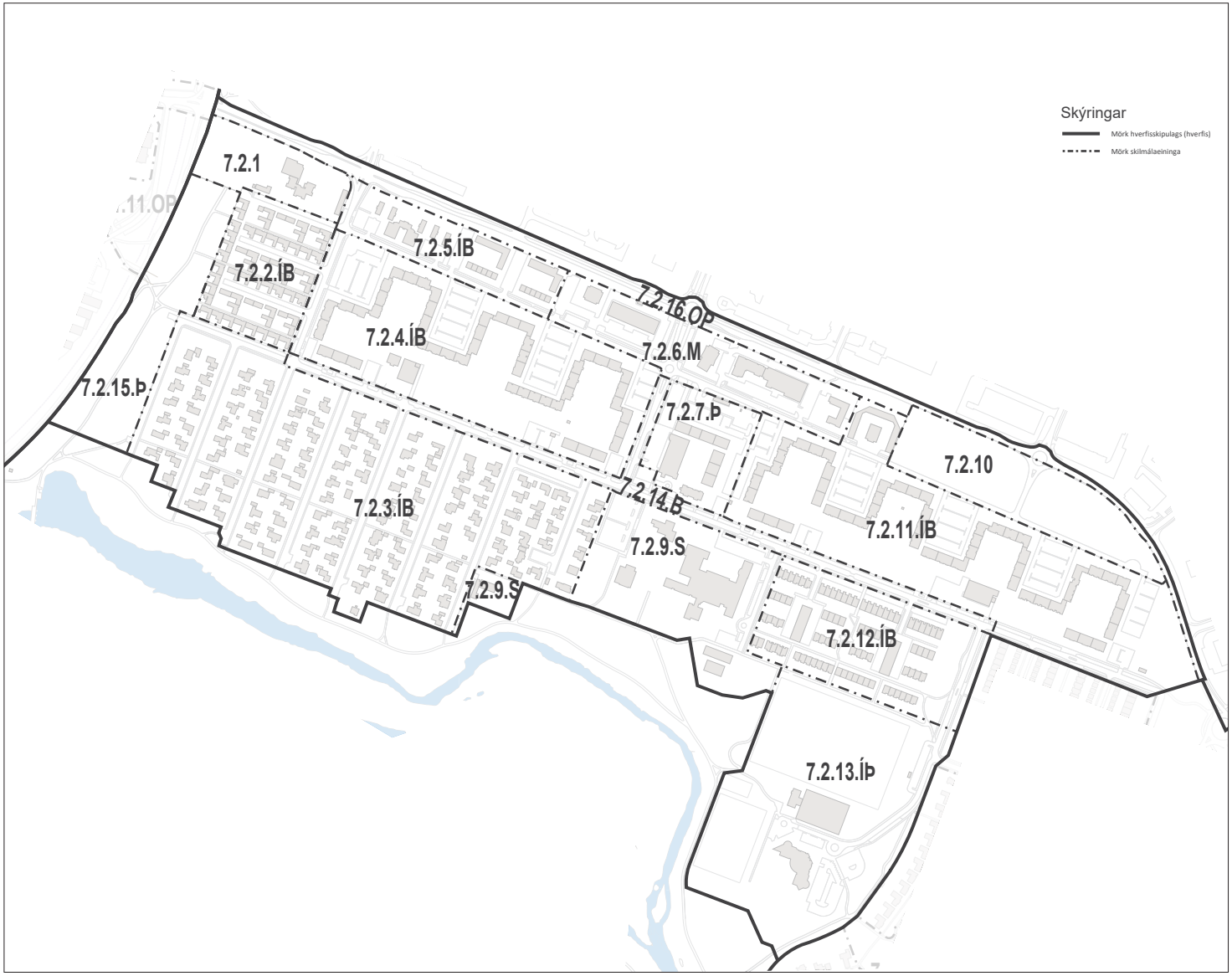
Mynd 1
Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir 7.2 Árbæ.

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:

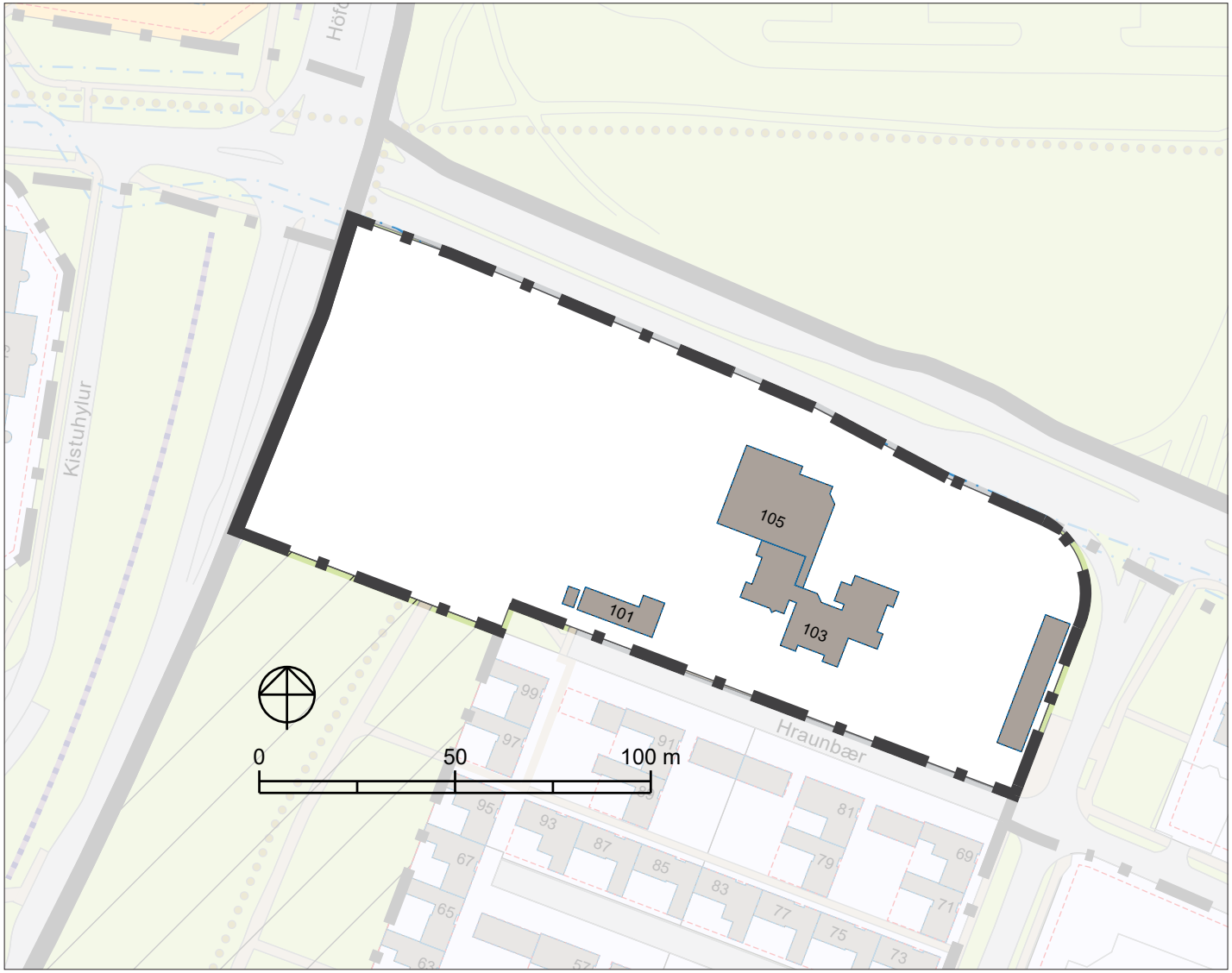
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 18.5.2017
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 1.10.2015
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 9.4.1991
↗ Hraunbær 103–105, samþykkt 20.3.1990

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

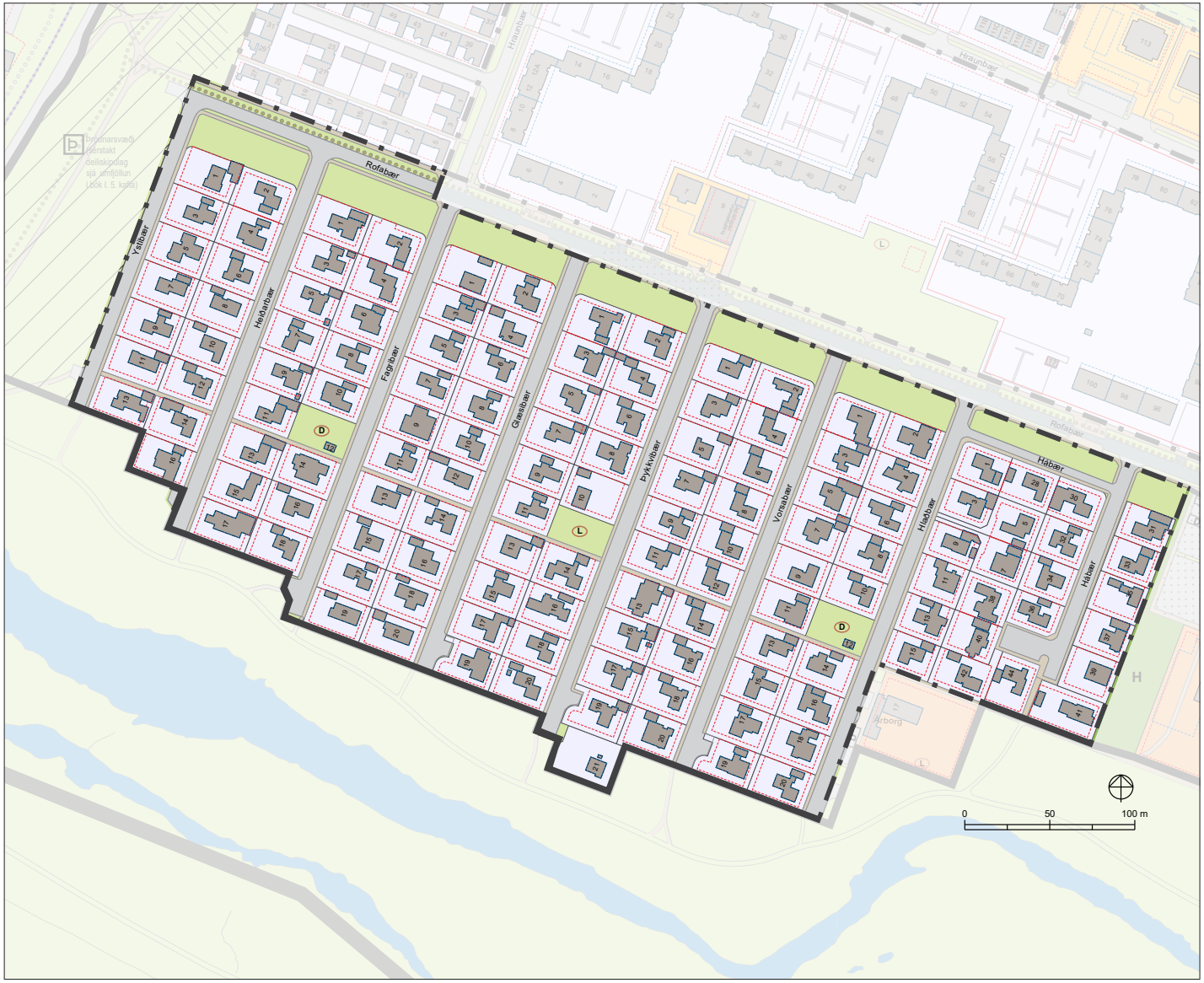
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir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

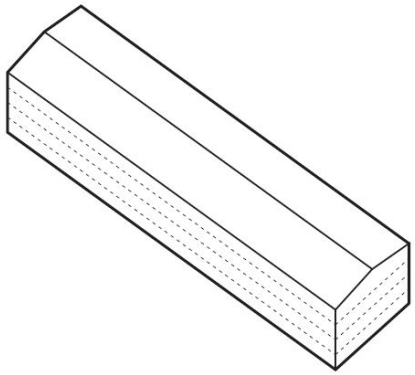
HRAUNBÆR 2–100

- 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.

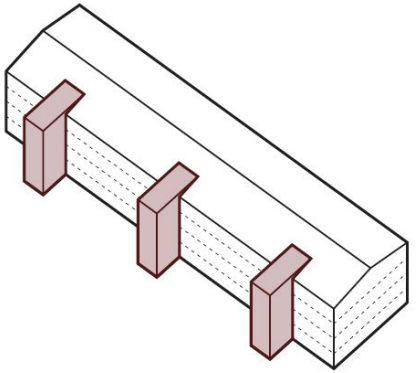
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

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

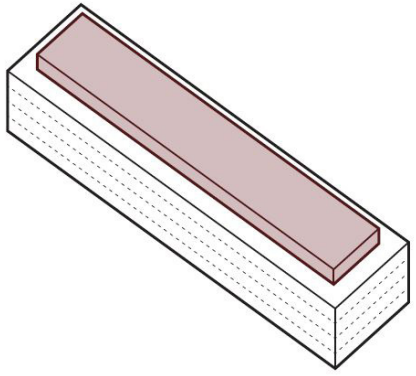
↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**
↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**
↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölbýlishús án lyftu**
↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**



Skýringarmyndir
Dæmigert fjölbýlishús í Hraunbæ



Skýringarmyndir
Fjölbýlishús eftir að lyfta hefur verið byggð



Skýringarmyndir
Fjölbýlishús með hæð ofan á.

10. Nýbyggingar

ROFABÆR 7–9

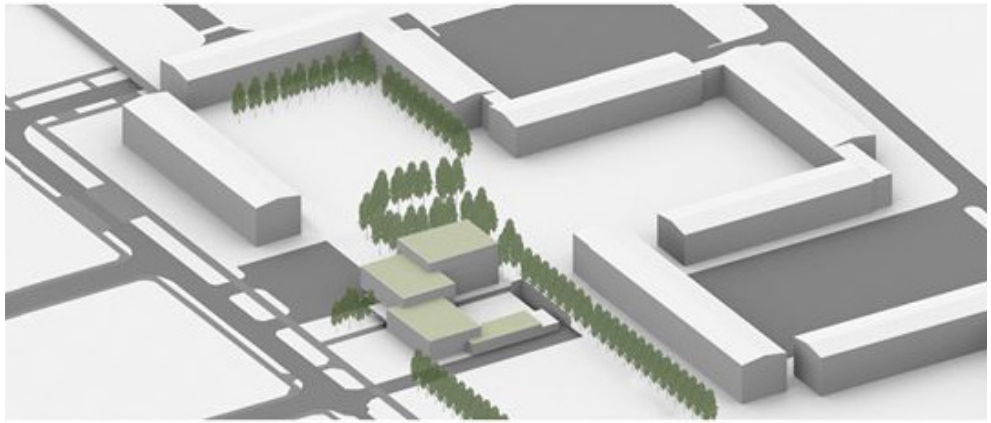
- Á lóðinni eru tvö stakstæð hús, nr. 7 er 95 m2 að stærð og nr. 9 er 584 m2. Heimilt er að halda í þau og endurnýja eða rífa þau og byggja ný hús á lóðinni í samræmi við skilmála.
- Ný uppbygging hefur það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.
- Íbúðarhúsnæði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

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

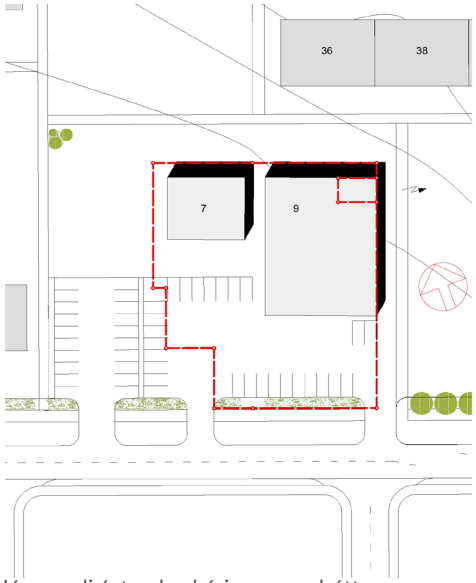
- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ sem er austan til á lóðinni. Verslun skal vera að lágmarki 50% af heildarflatarmáli grunnflatar allrar jarðhæðar á lóðinni.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi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

ÍBÚÐIR Á EFRI HÆÐUM

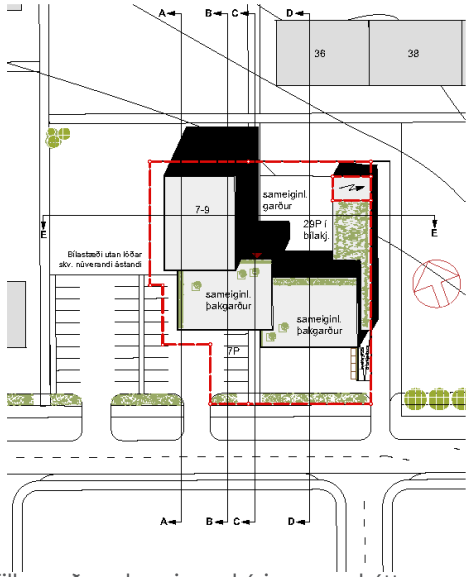
- Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur, íbúðirnar skulu vera eins til fjögurra herbergja. Að undanskyldum þriggja herbergja íbúðum, sem mega vera 65 % íbúða, má engin ein íbúðartegund vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt 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.



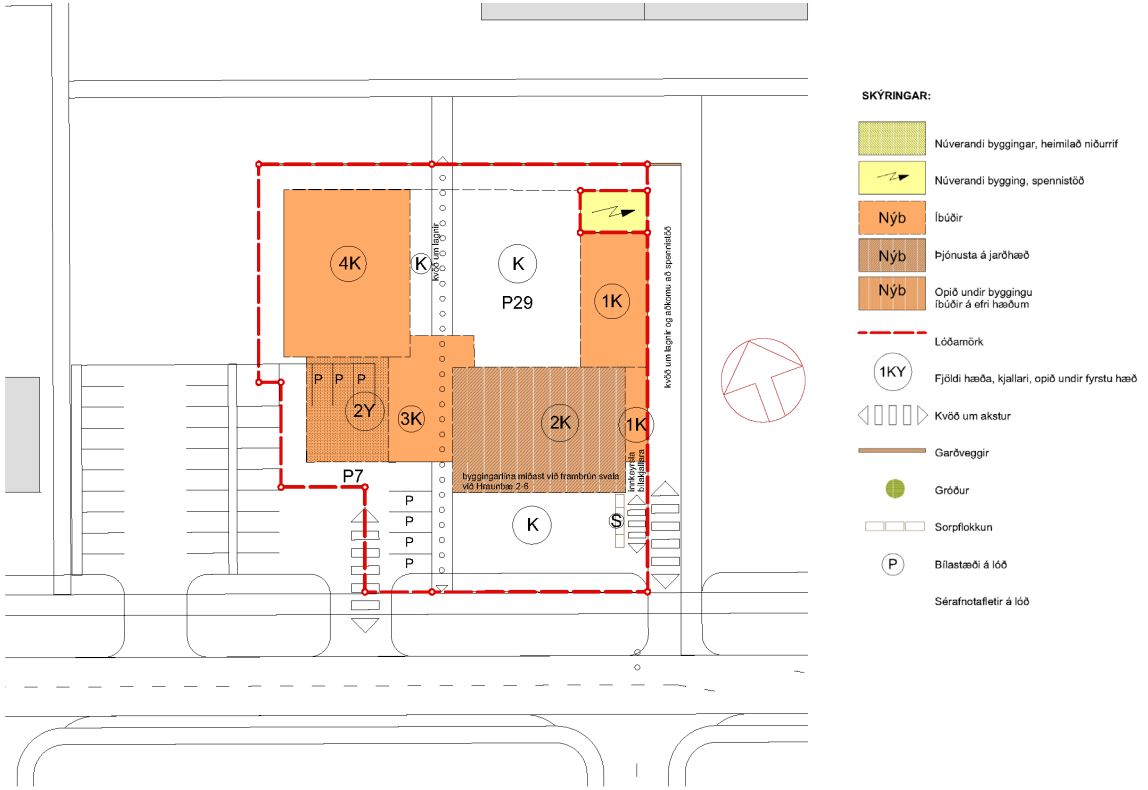
Líkan af uppbygging - Horft frá suðvestri



Núverandi ástand - skýringaruppdráttur



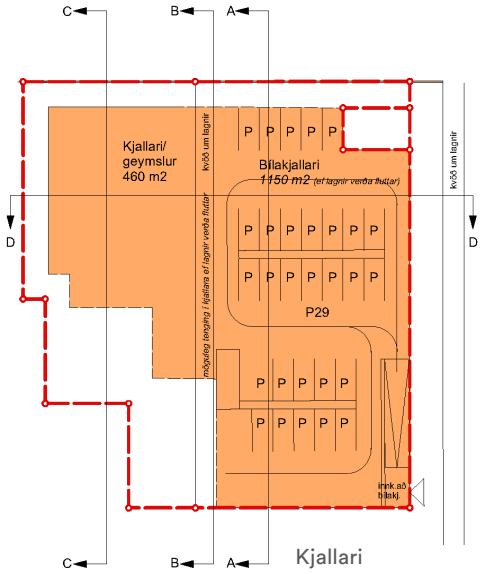
Tillaga að uppbygging - skýringaruppdráttur



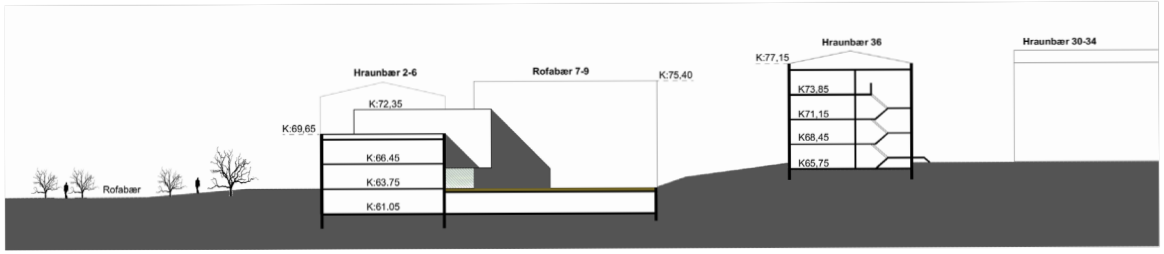
Jarðhæð - 1. hæð

SKÝRINGAR:

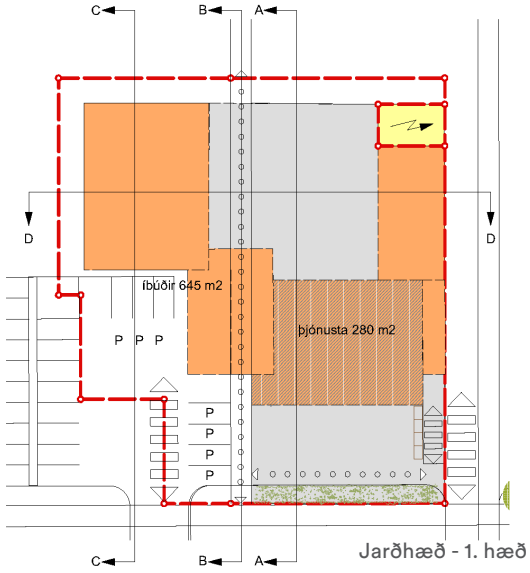
- Núverandi byggingar, heimilað niðurrif
- Núverandi bygging, spennistöð
- Nýb — Íbúðir
- Nýb — Þjónusta á jarðhæð
- Nýb — Opið undir byggingu íbúðir á efri hæðum
- Lóðamörk
- 1KY — Fjöldi hæða, kjallari, opið undir fyrstu hæð
- Kvöð um akstur
- Garðveggir
- Gróður
- Sorpflokkun
- P — Bílastæði á lóð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



Kjallari



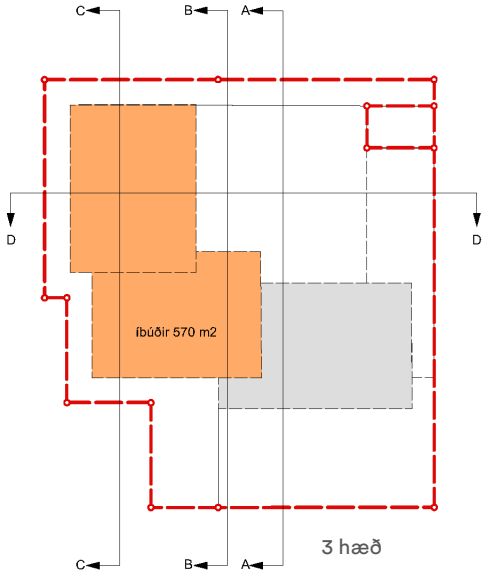
Snið DD



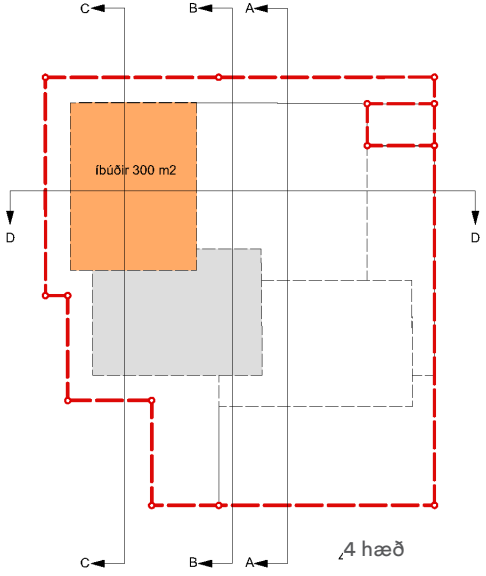
Jarðhæð - 1. hæð



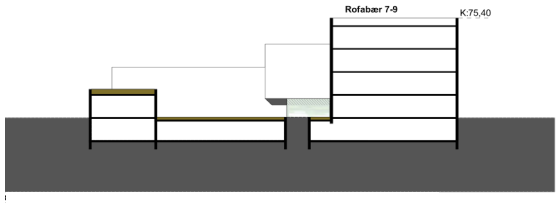
2. hæð



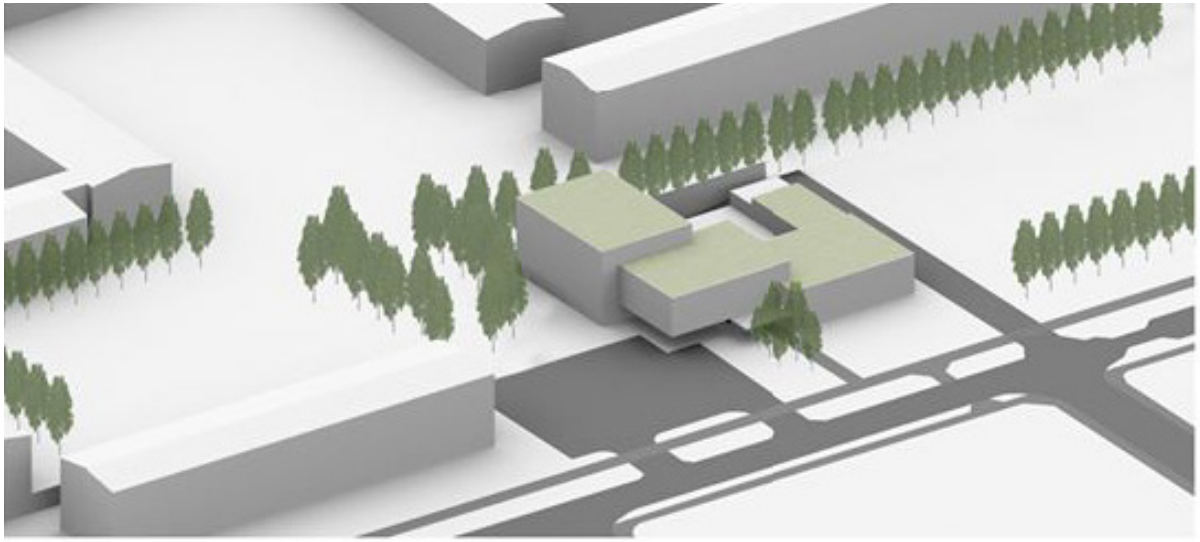
3 hæð



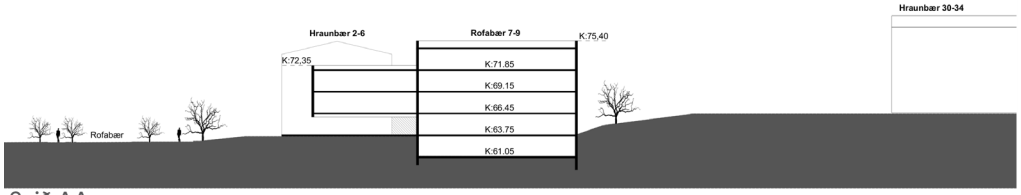
4 hæð



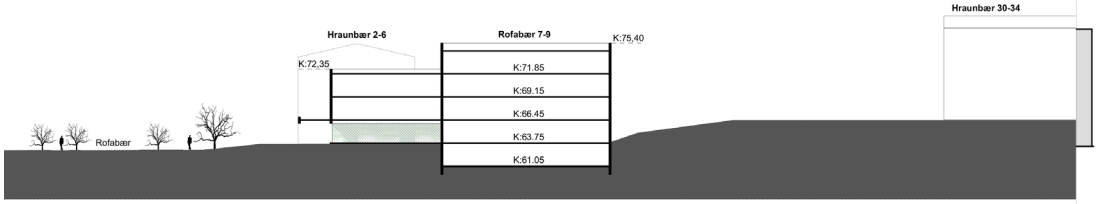
Snið EE



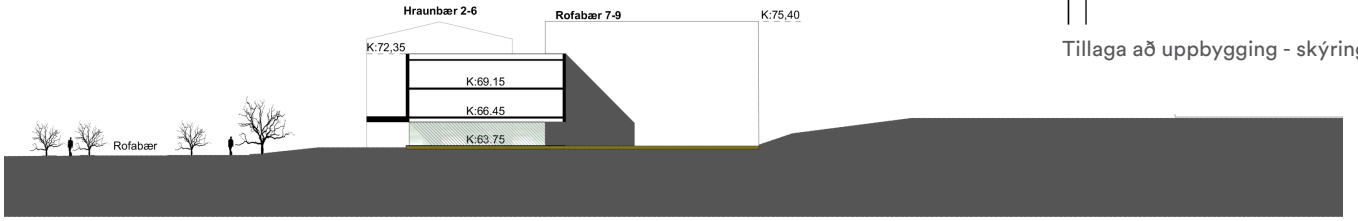
Líkan af uppbygging - Horft frá suðvestri



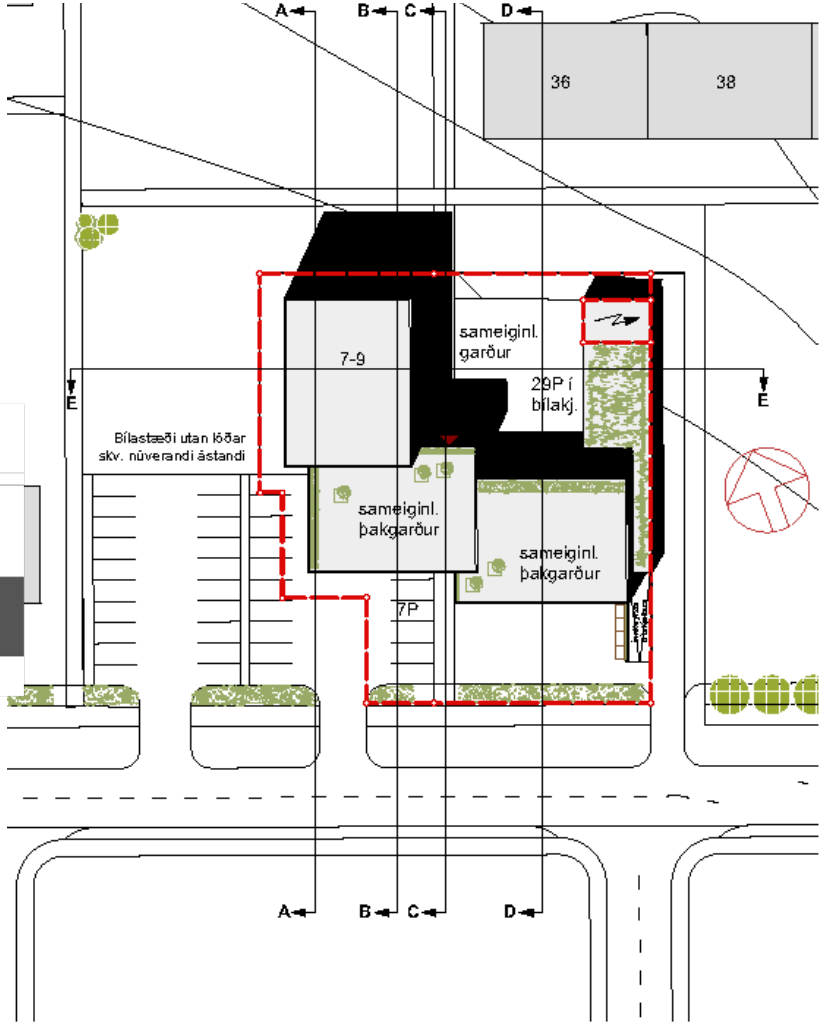
Snið AA



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.

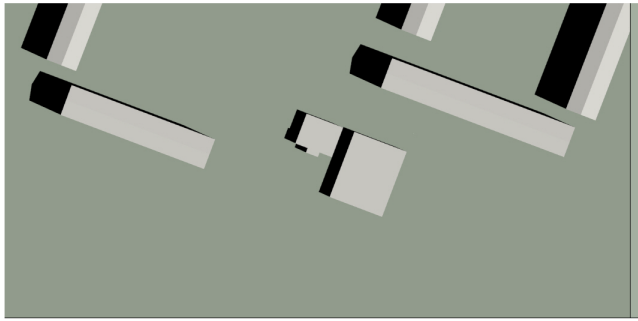
HJÓLASKÝLI

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

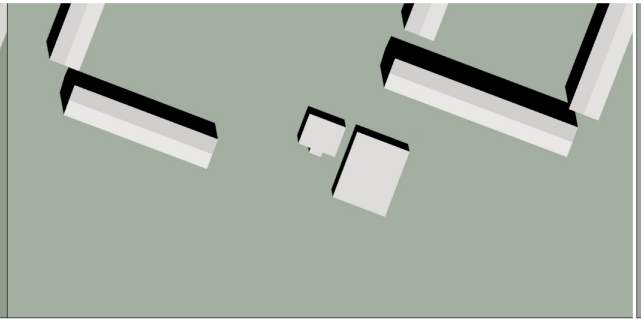
SMÁHÝSI

- 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.

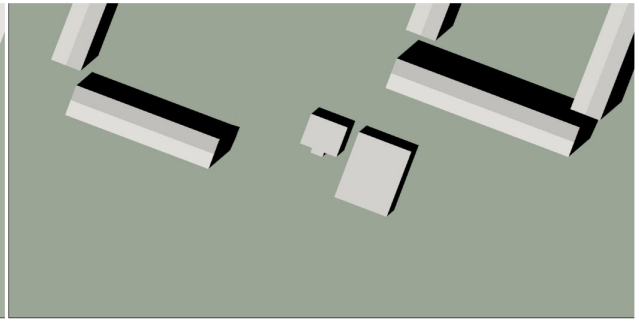
Skuggavarp sumarsólstöður 21. júnír



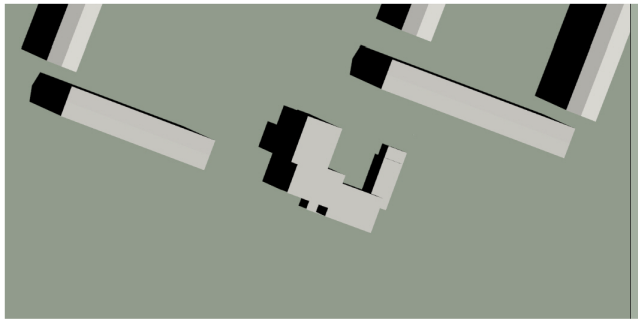
Núverandi ástand klukkan 10.00



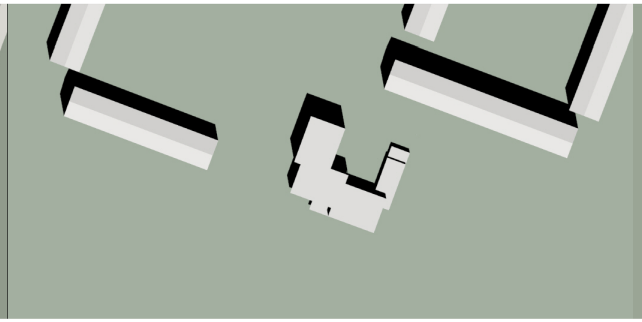
Núverandi ástand klukkan 13.00



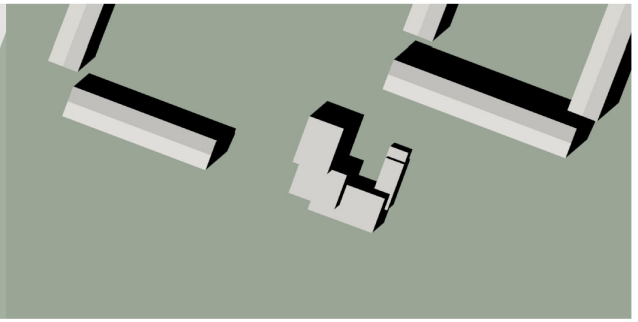
Núverandi ástand klukkan 16.00



Eftir breytingar klukkan 10.00

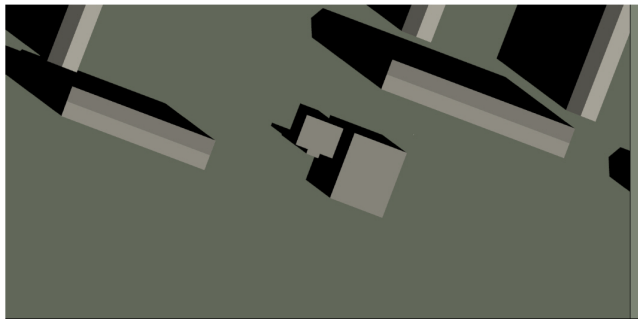


Eftir breytingar klukkan 13.00

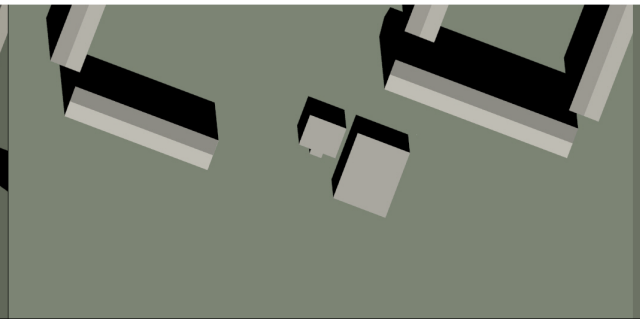


Eftir breytingar klukkan 16.00

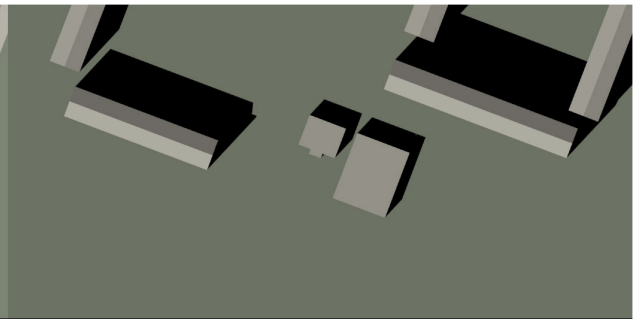
Skuggavarp jafndægur 21. mars og 21. september



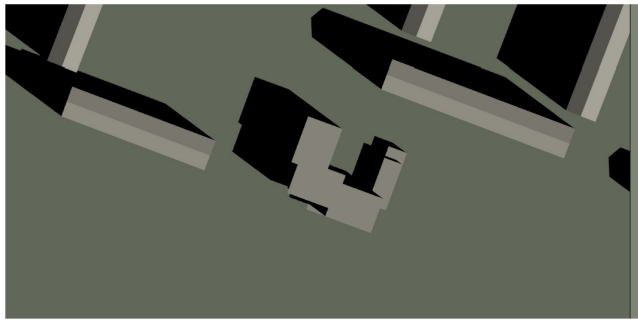
Núverandi ástand klukkan 10.00



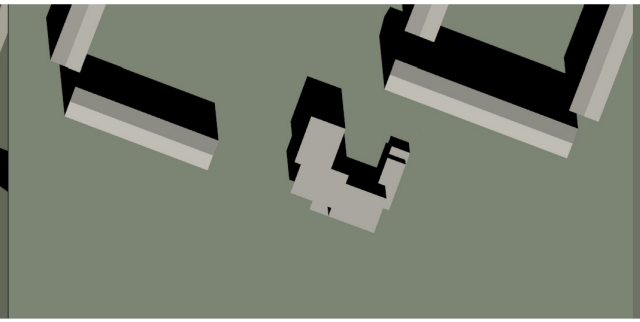
Núverandi ástand klukkan 13.00



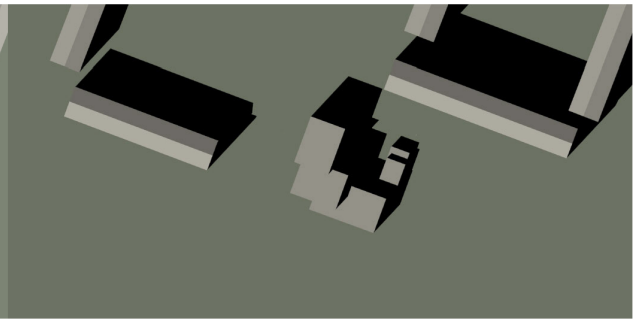
Núverandi ástand klukkan 16.00



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

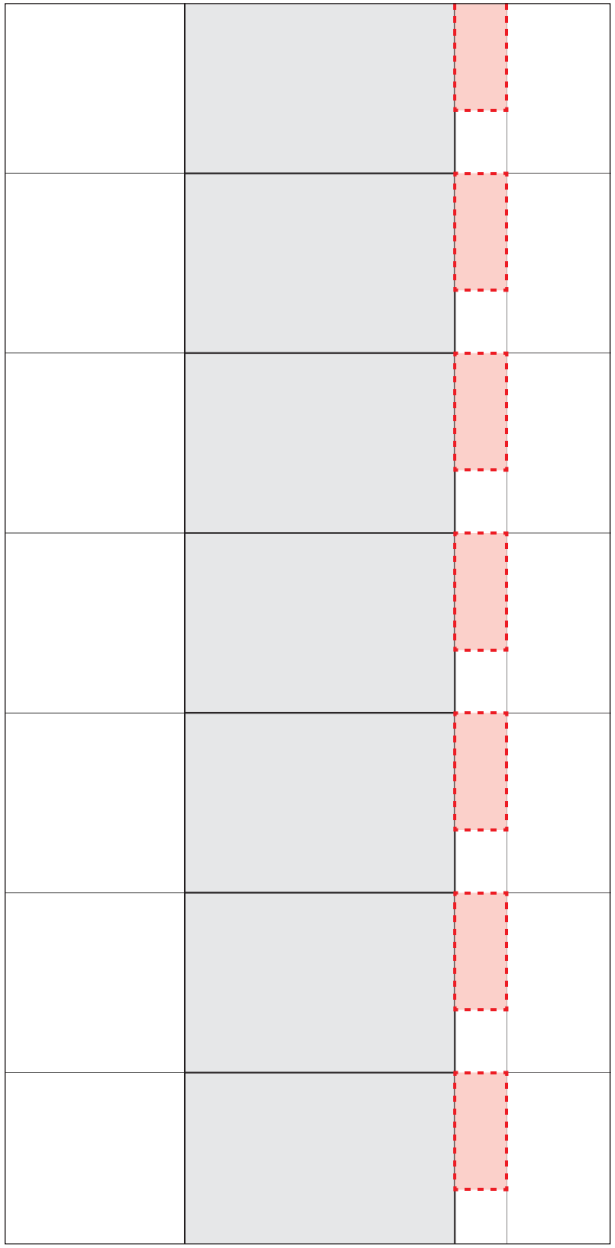
- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakgerð viðbyggingar skal vera flatt eða með lágum halla.

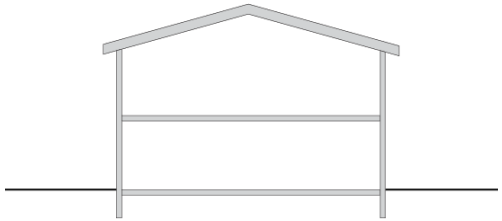
Hraunbær 107

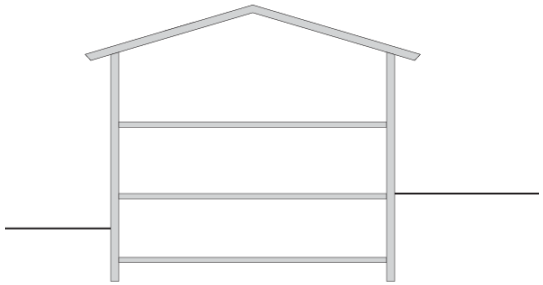
- Lágreist mænisþak.

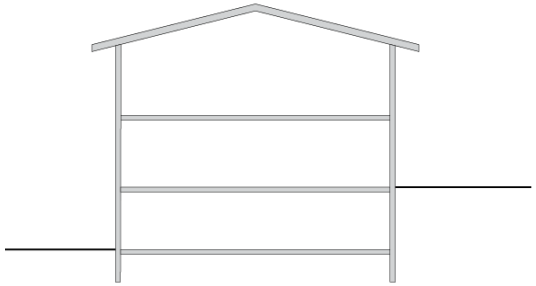
Hraunbær 109–109G

- Lágreist mænisþak, lítið útkrag.

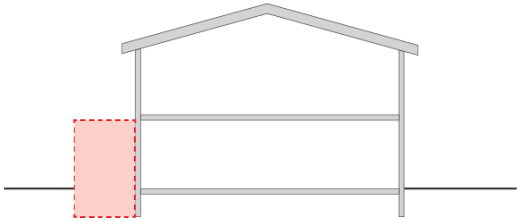


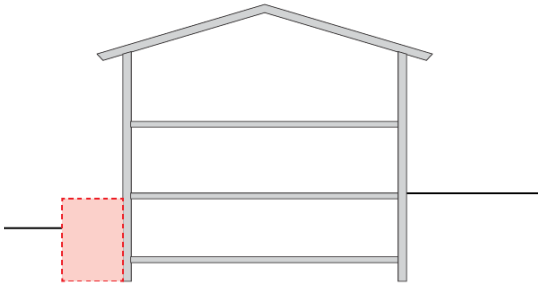


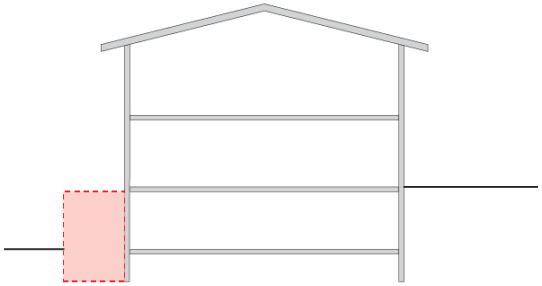




Snið fyrir breytingar







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

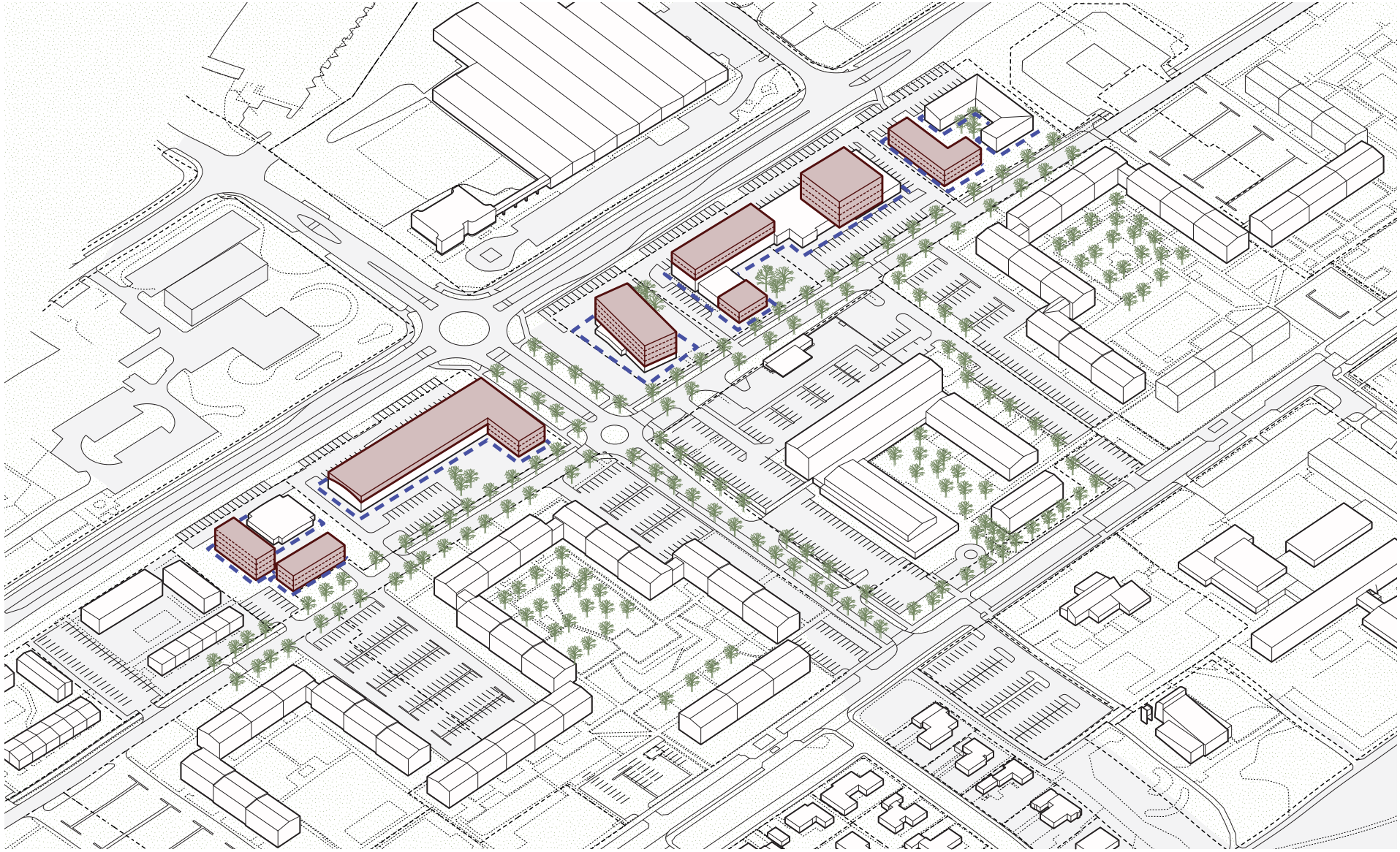
- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum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

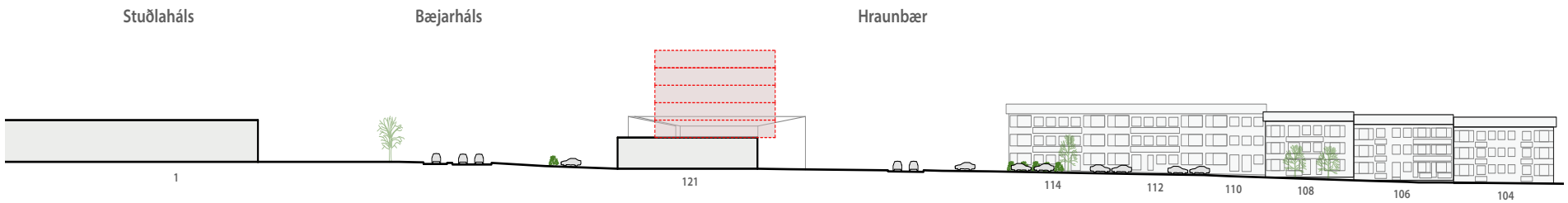
- Gert er ráð fyrir samkomuhúsi á lóðinni. Byggingin skal vera innan afmarkaðs byggingarreits. Byggingin má vera allt að tveimur hæðum. Form byggingar, þakform og efnisval er frjálst. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,2. Hámarkshæð byggingar er sjö metrar yfir gólfkóta inngangshæðar. Á lóðinni er gert ráð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

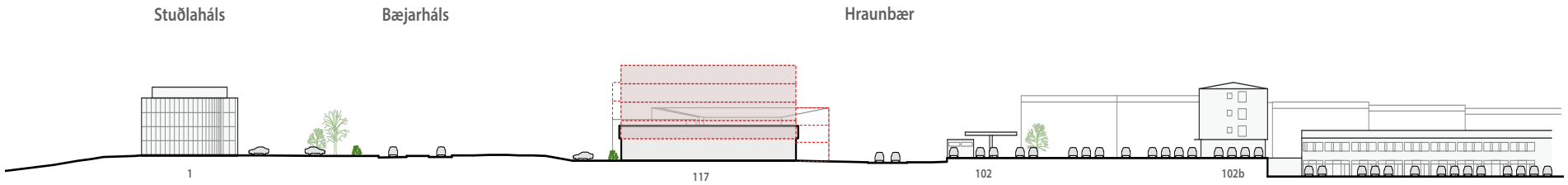


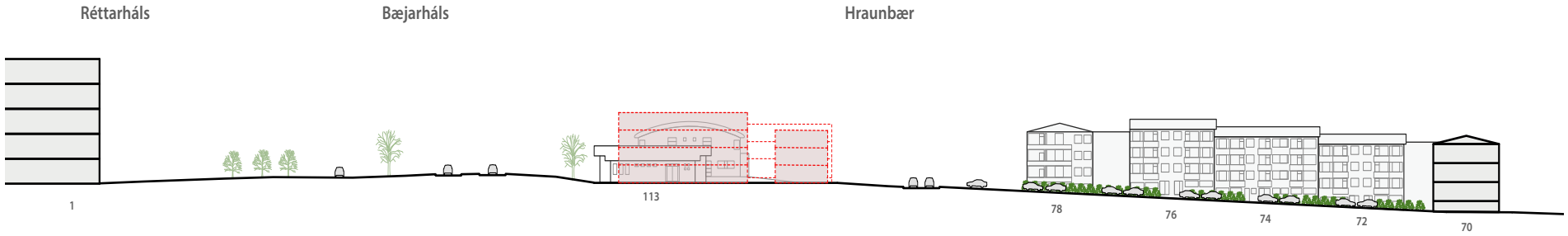
Skýringarmynd 7.2.6a og 7.2.6b
Skýringarmyndir af svæði í núverandi ástandi



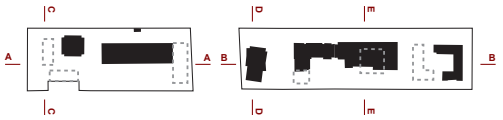
Skýringarmynd 7.2.6a og 7.2.6b
Skýringarmyndir af dæmi af mögulegri útfærslu á svæðinu.

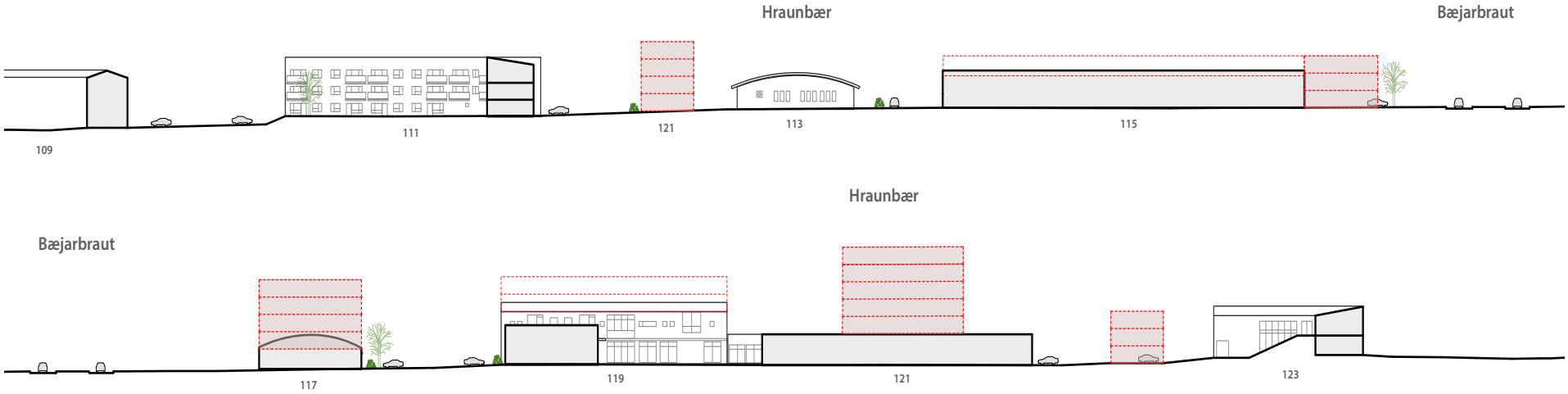

Stuðlaháls
Bæjarháls
Hraunbær
1
121
114
112
110
108
106
104


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.

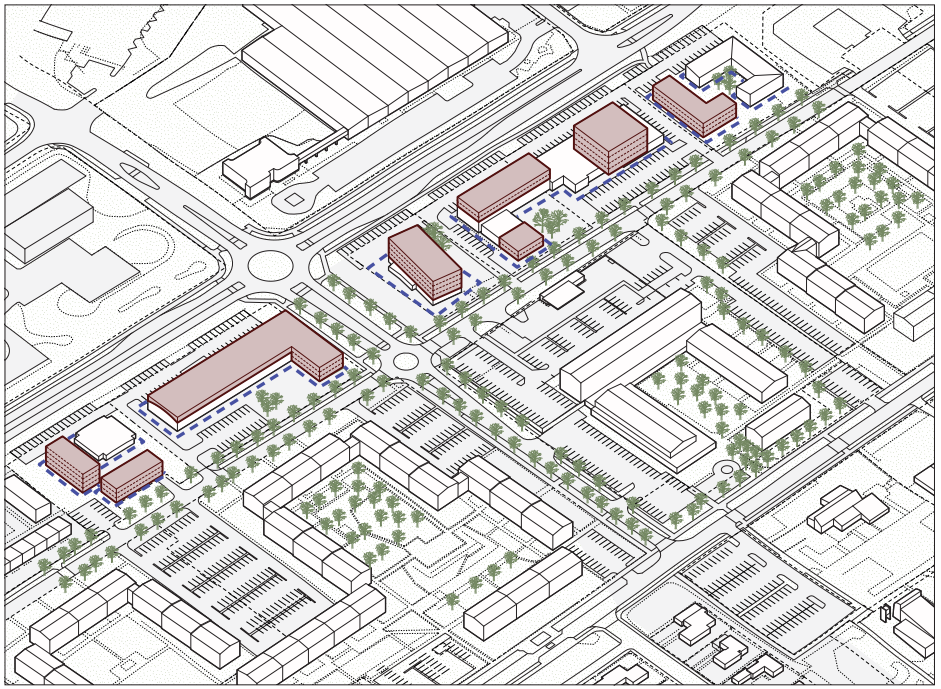
Lóð (Hraunbær 121)
- Stærð lóðar er 4200 m2, 1–3 hæðir, nýtingarhlutfall 0,4.

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.

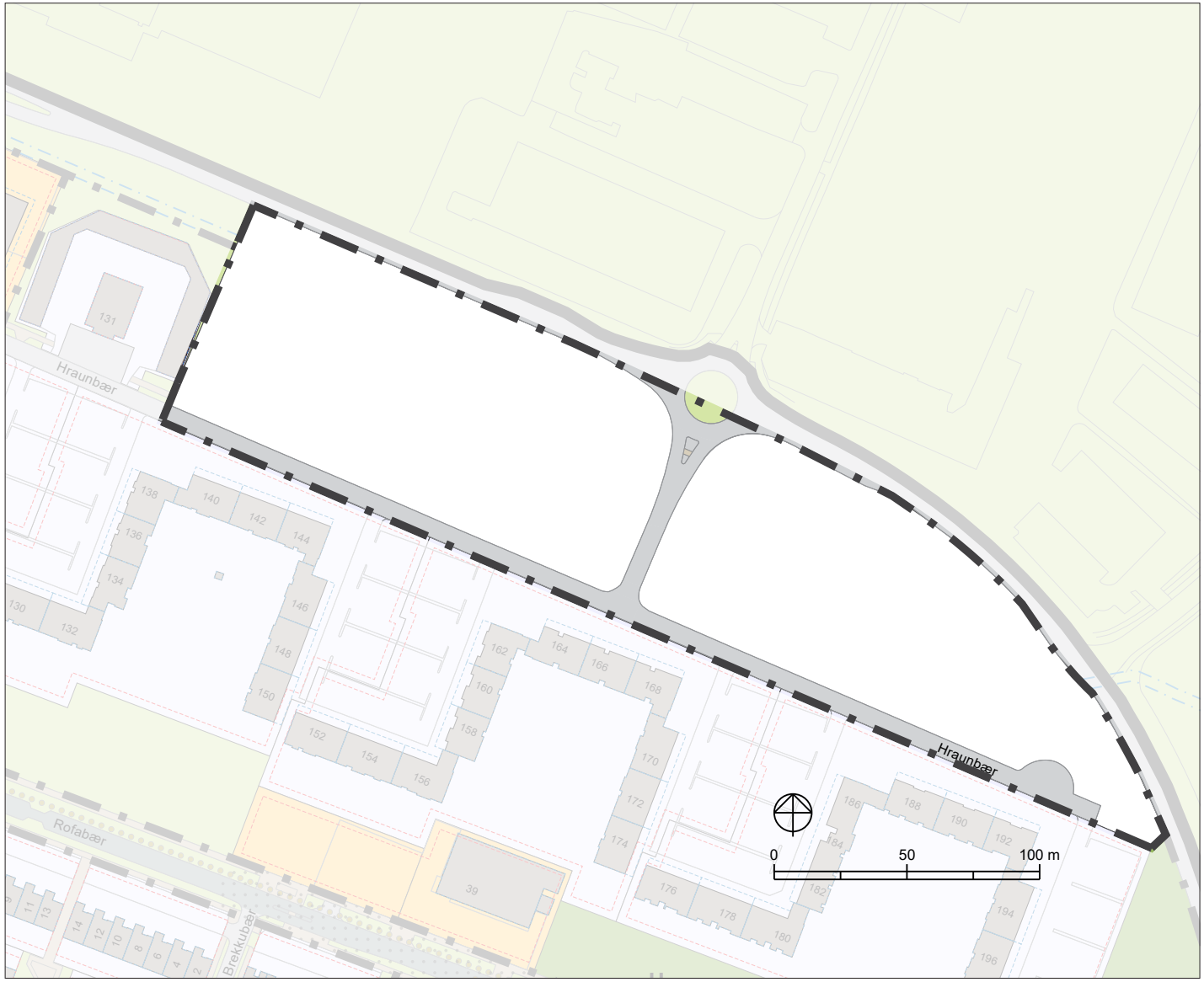
Íbúðirnar eru ætlaðar fyrir almennan markað og til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

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

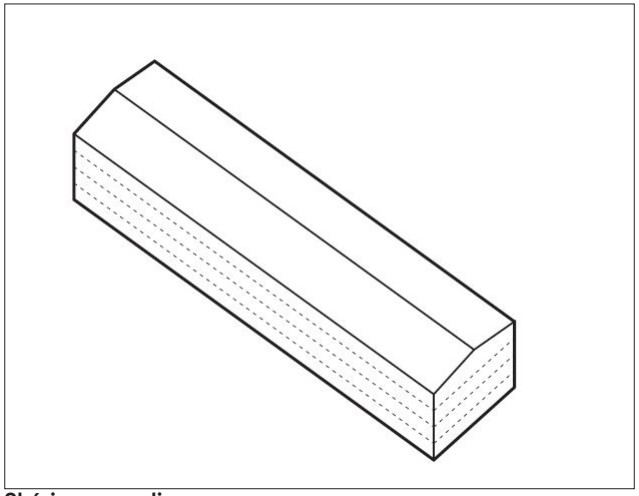
- Á lóð nr. 39, sem er 2.255 m2 að stærð, er 958 m2 hús á einni hæð. Lóð nr 37, sem er 1.936 m2 að stærð, er að hálfu bílastæði og að hálfu leiksvæði. Henni er skipt upp og lóð nr. 39 stækkuð um 900 m2. Það sem er eftir, 1.036 m2, er sameinað lóð nr. 35 sem er opið svæði. Heimilt er að halda í núverandi 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

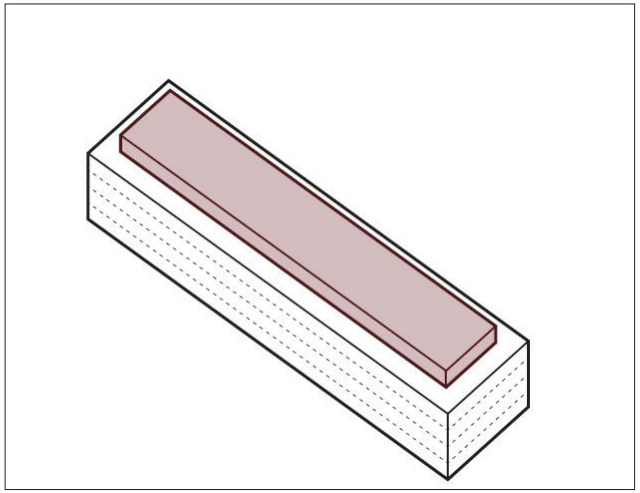
- Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð (1. hæð) í húshlutum næst Rofabæ og vera að lágmarki 50 % af grunnfleti jarðhæðar.
- Óheimilt er að byrgja fyrir glugga þeirra rýma og leitast skal við að gera jarðhæðina aðgengilega almenningi út frá götuhlið eða almenningsrými.

Íbúðir á efri hæðum

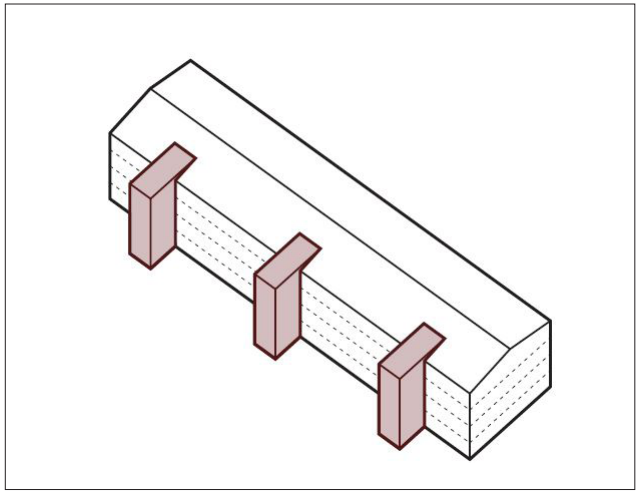
- Heimilt er að byggja allt að 35 íbúðir á lóðinni.
- Stærðir íbúða og fjöldi herbergja skal vera fjölbreytilegur en íbúðirnar skulu vera 1–4 herbergja. Engin ein íbúðartegund má vera meira en 35 % af íbúðafjölda og samanlagt hlutfall 1–2 herbergja íbúða má ekki vera hærra en 60 %. Leyfilegt byggingarmagn 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.



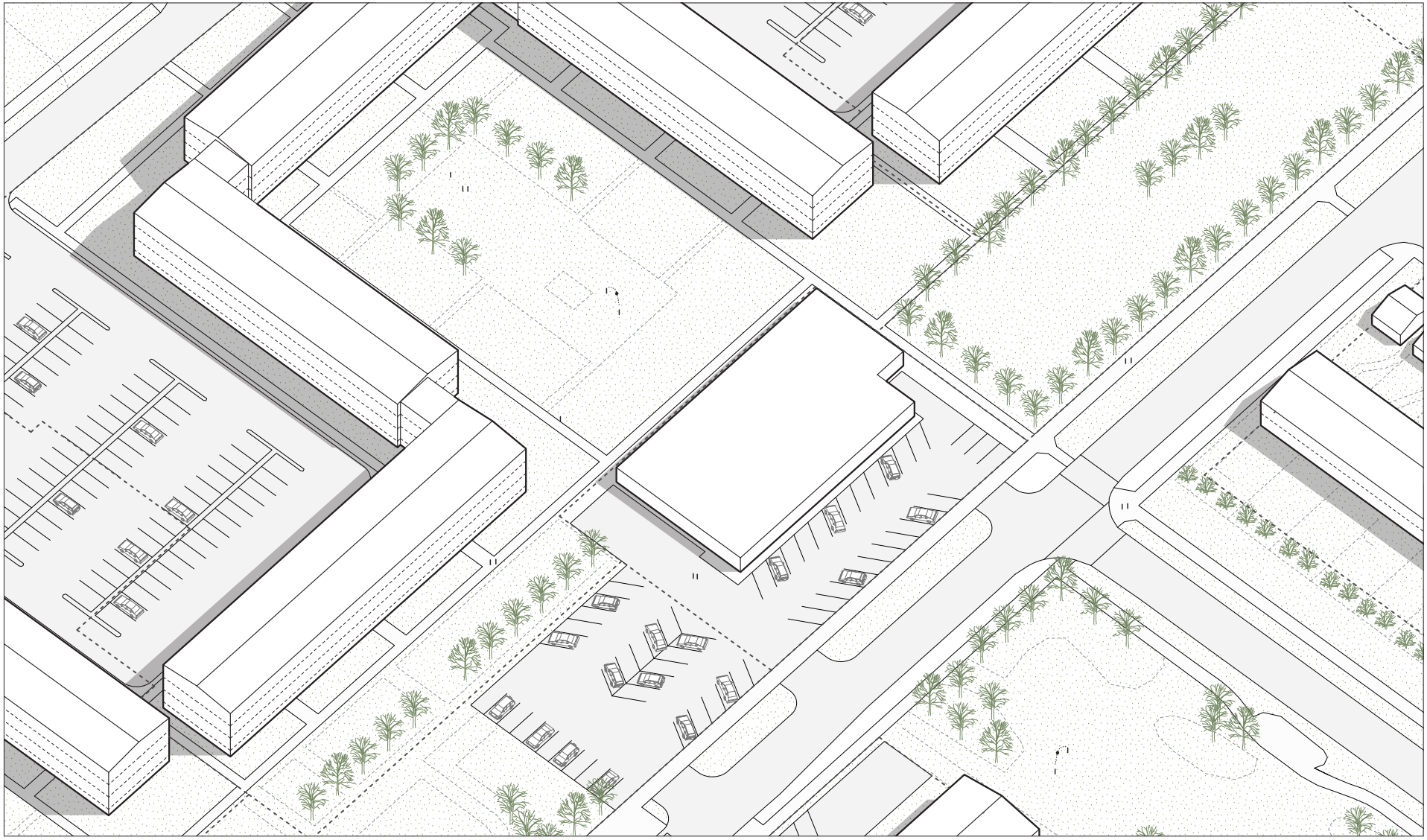
Skýringarmyndir
Dæmigerð húsgerð í Hraunbæ 104-198



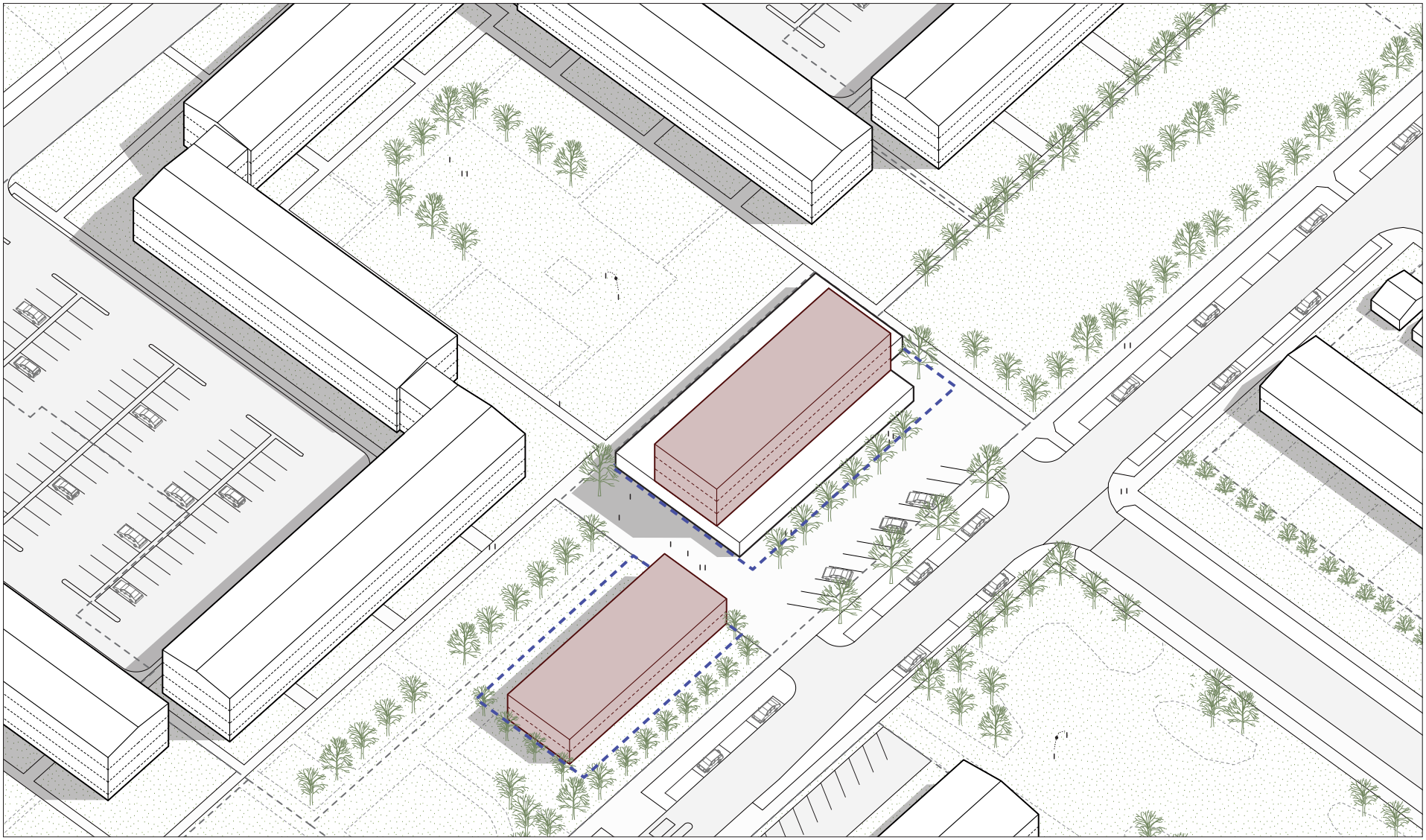
Fjölbýlishús þar sem búið er að byggja aukahæð



Dæmi um bætta aðkomu með lyftu



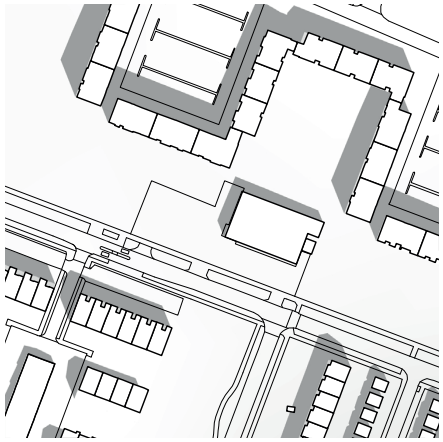
Rofabær 37-39
Núverandi ástand



Dæmi um aukahæð



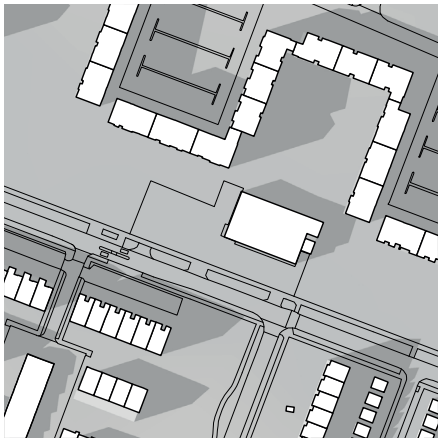
21. mars/sept. - kl 9:00



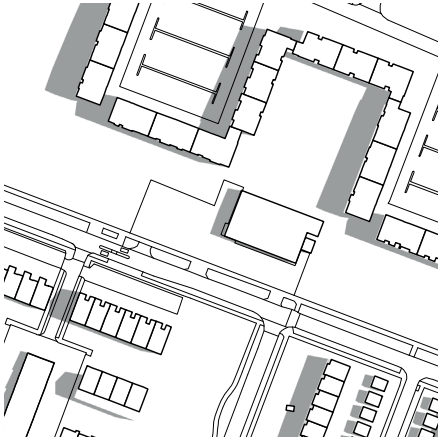
21. mars/sept.- kl 12:00



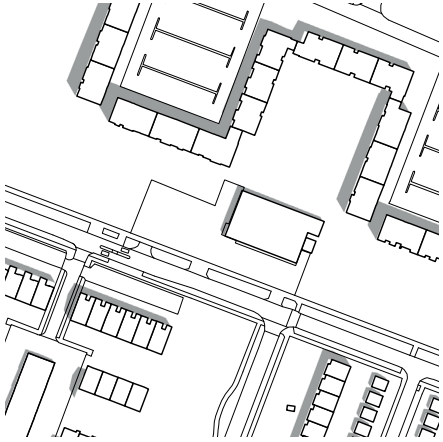
21. mars/sept. - kl 15:00



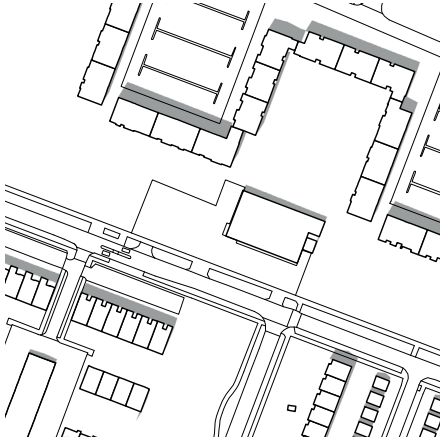
21. mars/sept.- kl 18:00



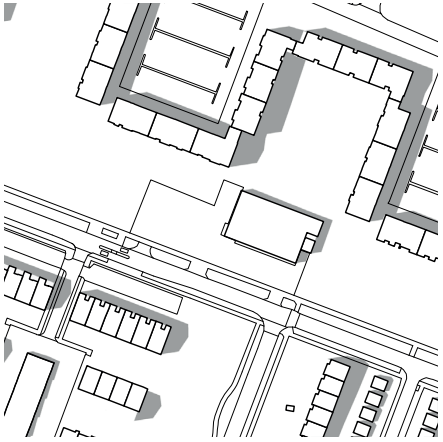
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00

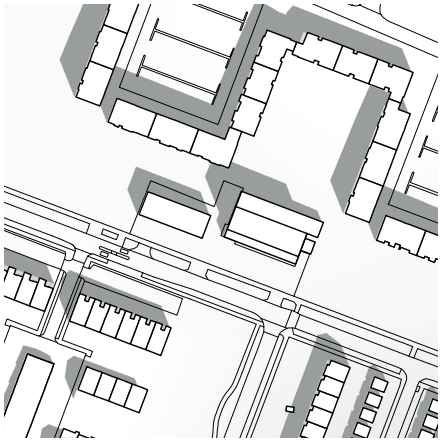


21. júní - kl 18:00

Skýringarmynd. Skuggavarp. Núverandi ástand.



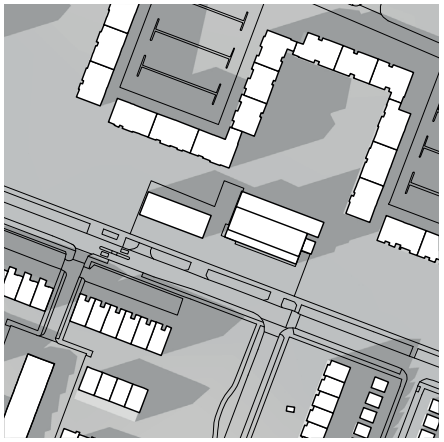
21. mars/sept. - kl 9:00



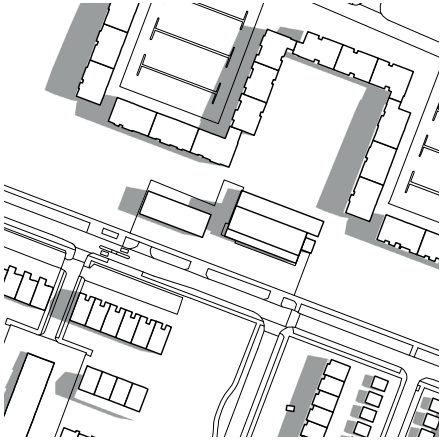
21. mars/sept.- kl 12:00



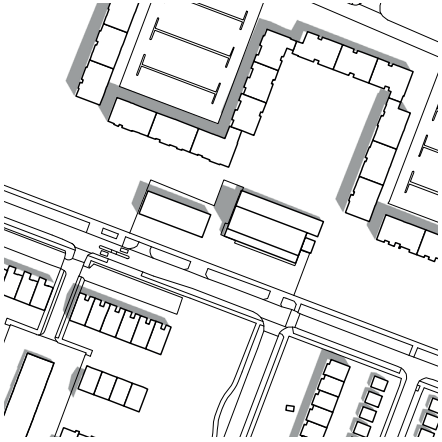
21. mars/sept. - kl 15:00



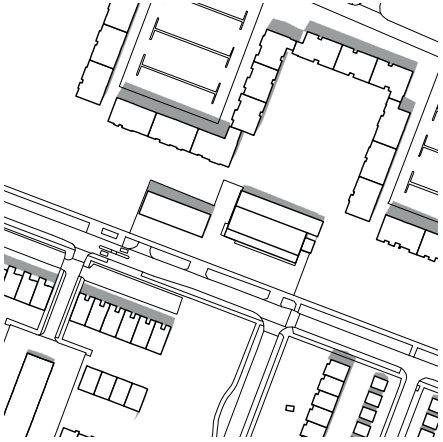
21. mars/sept.- kl 18:00



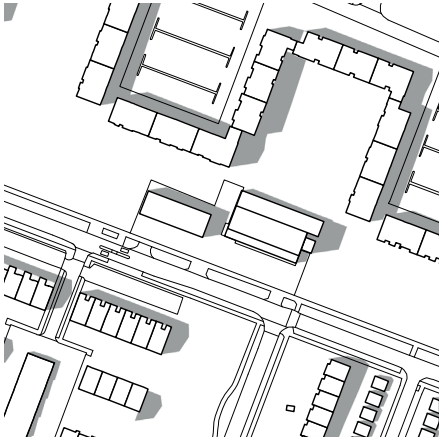
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

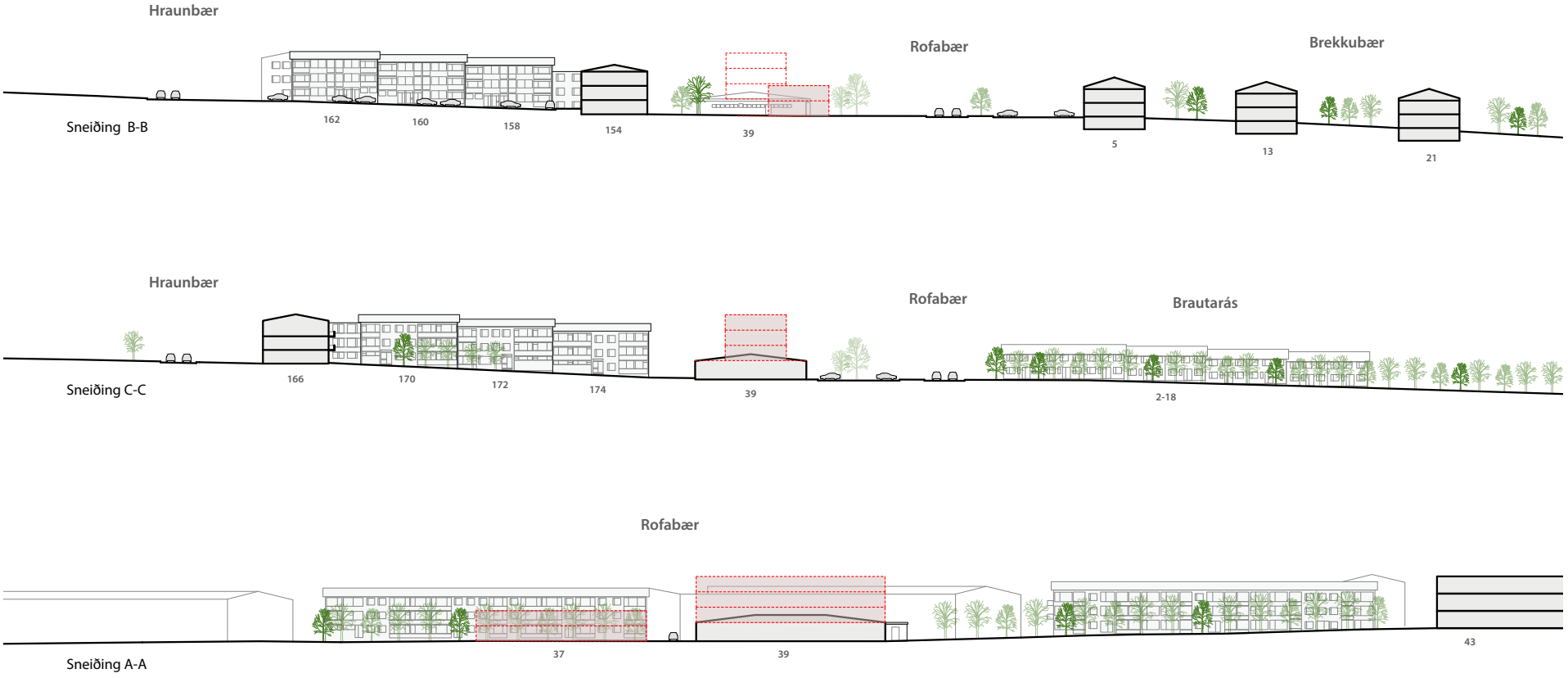


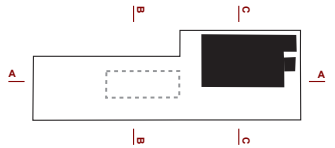
21. júní - kl 15:00



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

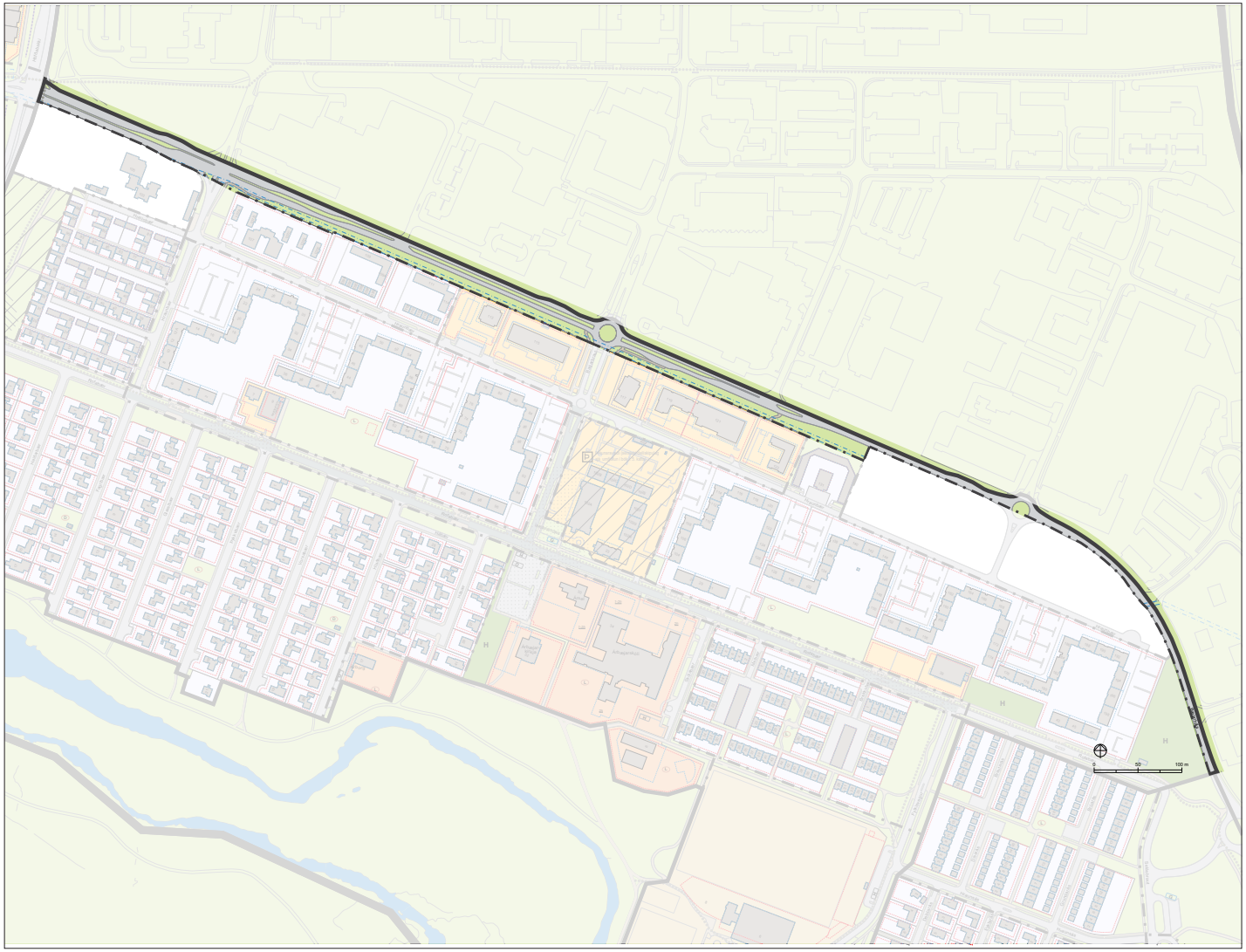
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum á helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Sett eru sérstök ákvæði 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