Hverfi 7.1

Ártúnsholt

Bók 2: Skipulagsskilmálar



14.12.2018





ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

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

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

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

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

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

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

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

SKILMÁLAEININGAR	BLS
7.1.14	238

Skipulagsskilmálar fyrir Ártúnsholt

Yfirlit

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

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

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

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



Mynd 1
Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir 7.1 Ártúnsholt.

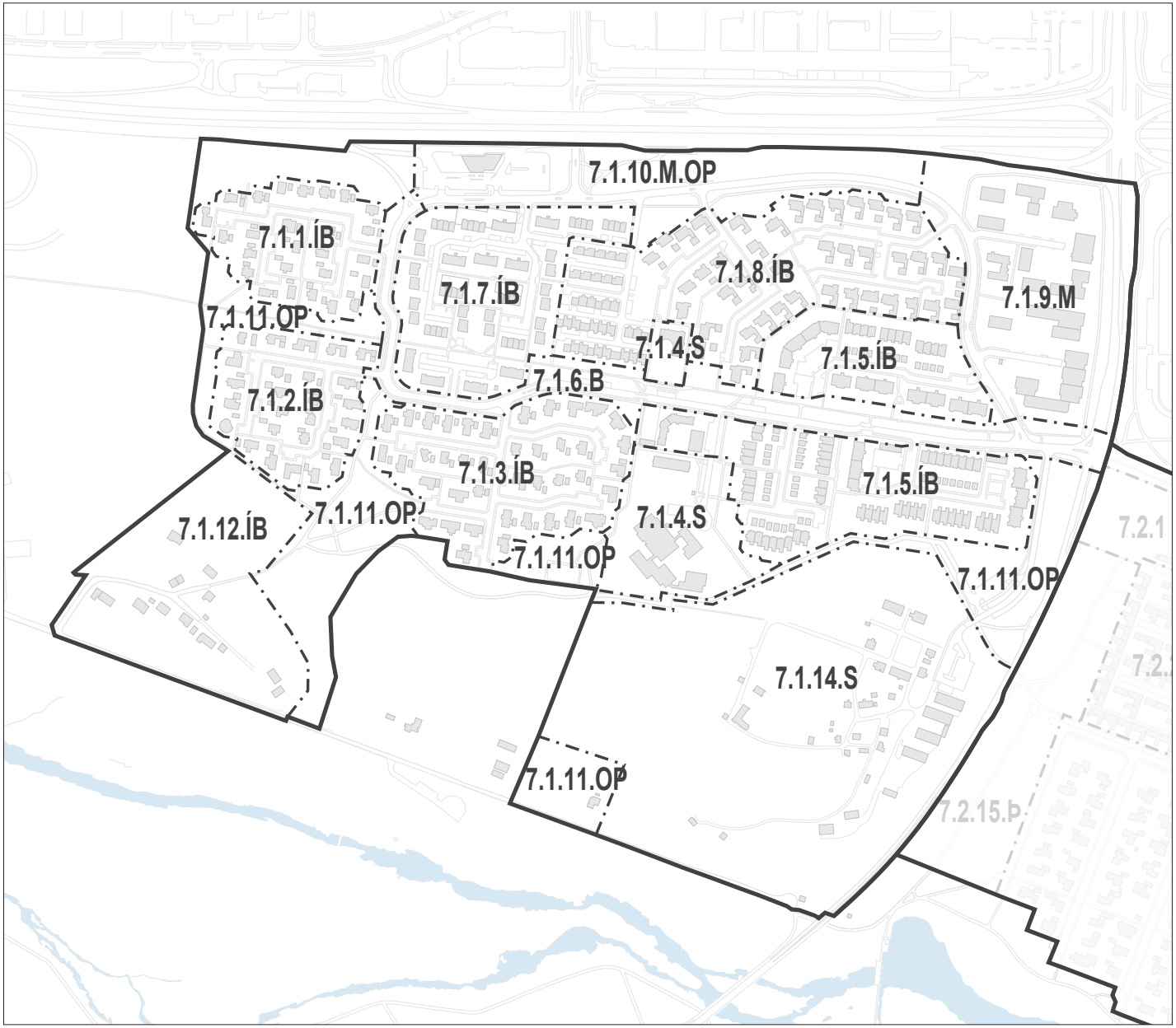
Skilmálaeiningar í Ártúnsholti

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

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

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

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



Skilmálar í Ártúnsholti

Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áhersluþætti:

SAMFÉLAG

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

SAMGÖNGUR

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

VISTKERFI OG MINJAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.

MANNVIRKI

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

NÁTTÚRUVÁ

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

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

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

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

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

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.1

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.1

Urriðakvísl 1–26

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining - 7.1.1
Loftmynd sýnir hvar 7.1.1 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.1
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.1

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

7. Loftmengun

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

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakhalli viðbyggingar skal vera sá sami og á aðalhúsi eða 40–45 gráður.
- Þakhalli stakstæðrar bílageymslu skal vera á bilinu 14–20 gráður.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

- Aðgengi um lóð
- Hönnun og frágangur byggingar og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.2

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.2

Silungakvísl 1–33

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

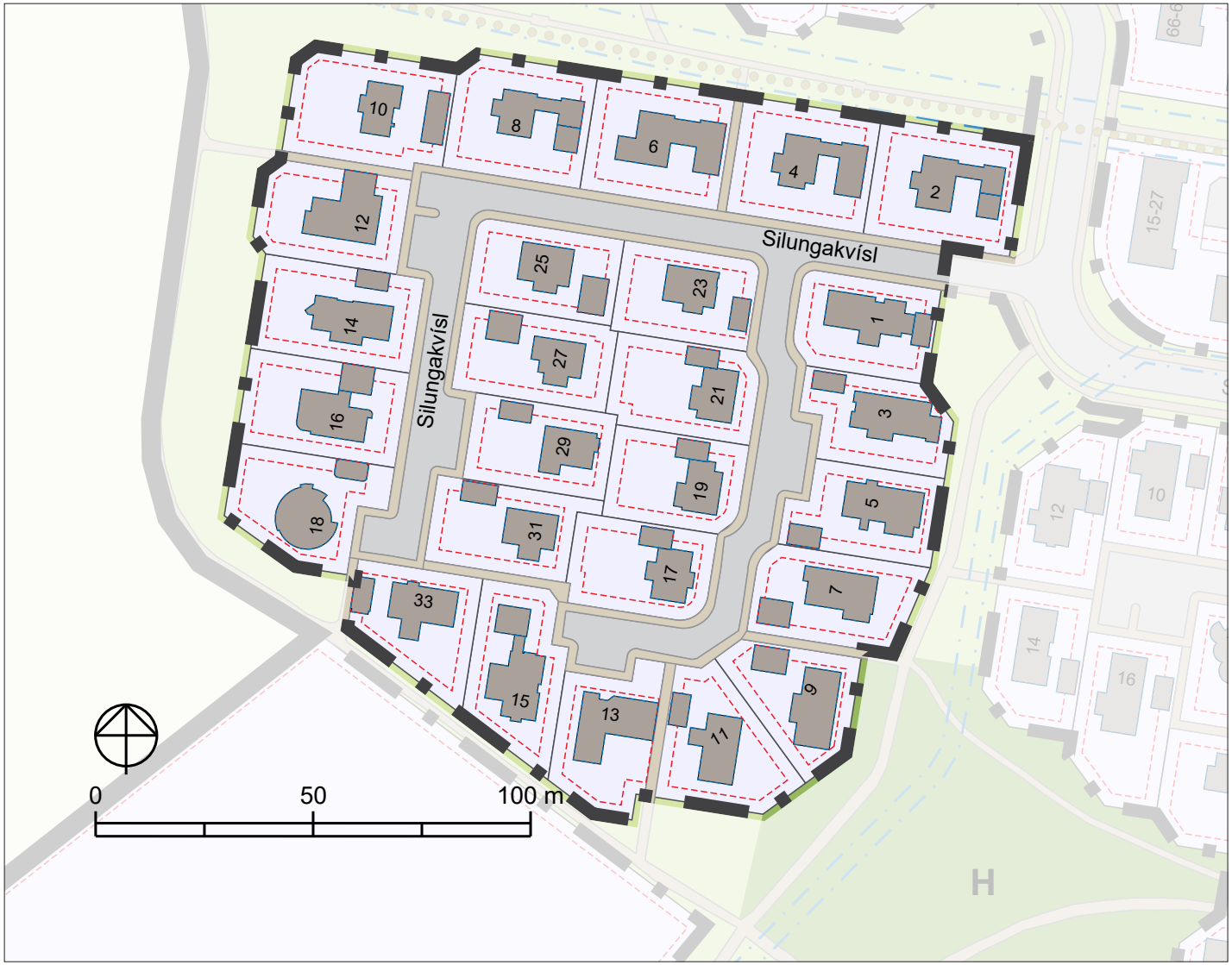
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining – 7.1.2
Loftmynd sýnir hvar 7.1.2 er í hverfinu.





Skýringar

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

Skilmálaeining – 7.1.2

Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.2

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningar Starfsemi innan íbúðabyggðar**

2. Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

HÚSAGERÐIR

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

Húsagerð A

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

Húsagerð B

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

Húsagerð C

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

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

- 2 Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

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

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
- Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.
- Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágreist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

-

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

17. Kjallari

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

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.3

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.3

Seiðakvísl 1–43

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining - 7.1.3
Loftmynd sýnir hvar 7.1.3 er í hverfinu.





Skýringar

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

Skilmálaeining - 7.1.3
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.3

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

1 Kjallari heimilaður þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Viðbyggingar við einbýlishús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað á þaki og veggjum.
- Þakhalli aðalhúsa allra húsagerða og bílageymslna/útbygginga er 14–20 gráður.
- Bílageymslur skulu hafa sama þakhalla og aðalhús.
- Þak tengibygginga milli aðalhúss og útbyggingar skal vera lágreist.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Leggja þarf ríka áherslu á að aðlaga opin svæði og tengja þau við Elliðaárdal.

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.4

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.4

Samfélagsþjónusta

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.
- Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining - 7.1.4
Loftmynd sýnir hvar 7.1.4 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.4
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.4

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi sem fellt er úr gildi:

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

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

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

Ártúnsskóli
- 1–2 hæðir.

Kvarnarborg við Árkvörn 4 og Bleikjukvísl 10
- 1 hæð.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

STÆRÐIR VIÐBYGGINGA

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

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

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

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

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

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

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

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

ALMENNT
- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

SORPSKÝLI
- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits sbr. skilmálalið 12.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m2.
- Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs sjá, skilmálalið nr. 27 þegar sorpskýli eru byggð.

HJÓLASKÝLI
- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið 12.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

SMÁHÝSI OG GRÓÐURSKÁLAR
- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið 12. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m2.

FÆRANLEGAR KENNSLUSTOFUR, GRÓÐURHÚS O.FL.
- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits sbr. skilmálalið nr. 12.

STÆRÐIR

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

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

Leikskóli við Bleikjukvísl 10
- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur 220 m2.

HÆÐIR HÚSA, HÆÐAFJÖLDI OG HÆÐARTAKMARKANIR

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

BOLTAVELLIR OG LEIKTÆKI

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Mælst er til að þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Borgargötur**
↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

Leikskóli við Bleikjukvísl 10

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.5

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.5

Árkvörn, Fiska-, Reyðar- og Laxakvísl

Um skilmálaeiningu

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

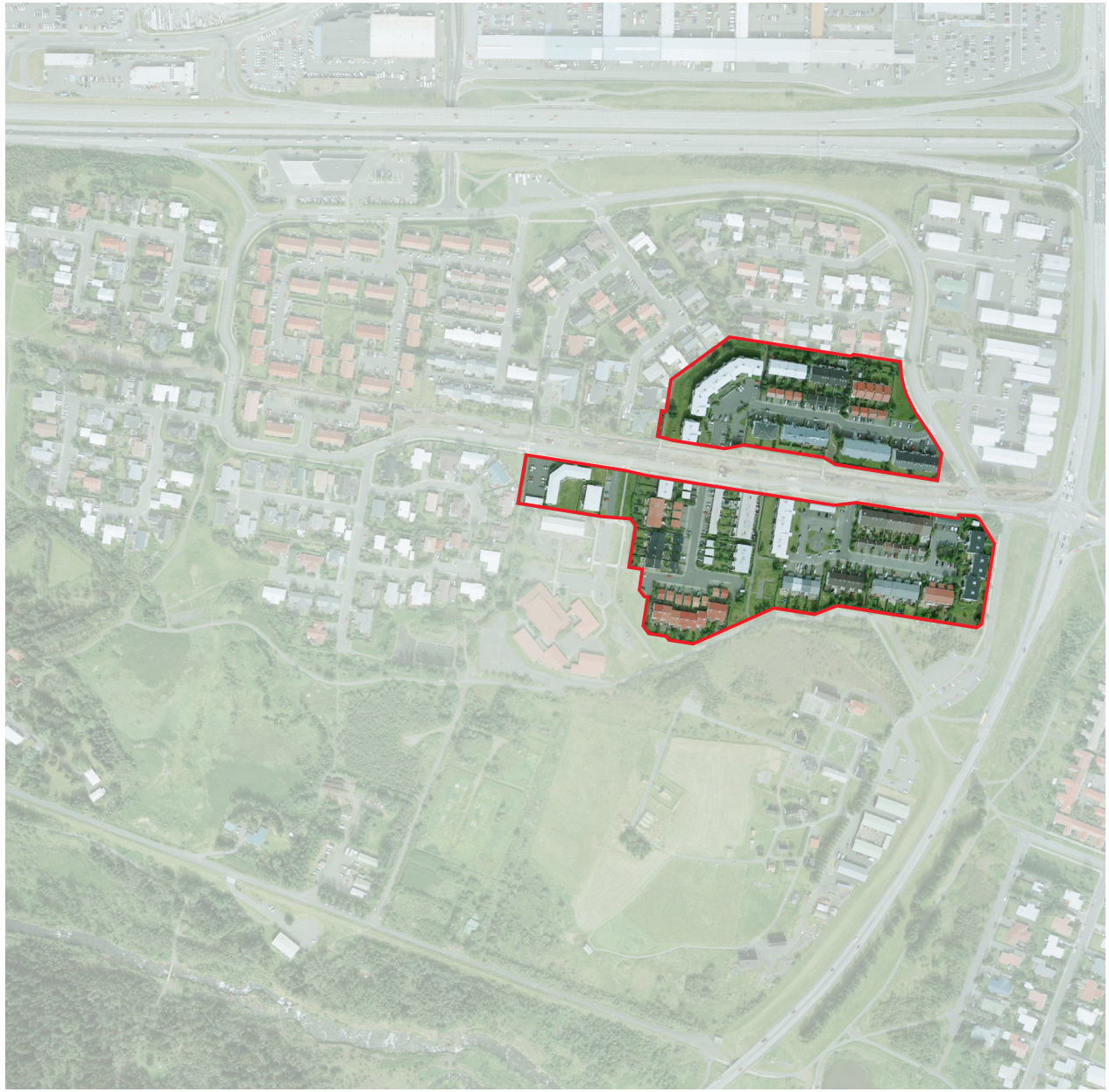
Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild er gefin fyrir aukaíbúð til útleigu í sérbýlishúsum.
- Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.
- Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining - 7.1.5
Loftmynd sýnir hvar 7.1.5 er í hverfinu.





Skýringar

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

Skilmálaeining - 7.1.5
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.5

Skilmálar



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

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



NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Raðhús með viðbyggingu

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

Raðhús án viðbyggingar

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

Fjölbýlishús

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

Árkvörn 2, 2A og 2B

- Fjölbýlishús með 20 íbúðum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

HÚSAGERÐIR

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

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

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

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

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

Húsagerð C
- Tveggja til þriggja hæða hús.

Húsagerð D
- Tveggja og þriggja hæða hús.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

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

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

Raðhús A og B

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

Fjölbýlishús

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

FJÖLBÝLI

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.6

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.6

Strengur, borgargata

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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

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

Skilmálaeining - 7.1.6
Loftmynd sýnir hvar 7.1.6 er í hverfinu.





Skýringar

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

Skilmálaeining - 7.1.6
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.6

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.
- Innan skilmálaeiningarinnar er grenndarstöð, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið nr. 1.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

7. Loftmengun

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Kvistir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.
- Á ekki við.

19. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

22. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Frágangur lóða**

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Opin svæði**

23. Almenningsrými

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

HVERFISTORG

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

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

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

BORGARLAND

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
- Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.
- Fylgja skal leiðbeiningum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

GRENNDARSTÖÐVAR

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað á bílastæðum næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

28. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Háspennustrengur Veitna liggur í gegnum skilmálaeininguna, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska landi nálægt strengnum nema í samráði við Veitur.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.7

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.7

Ála-, Birtinga- og Sílakvísl

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

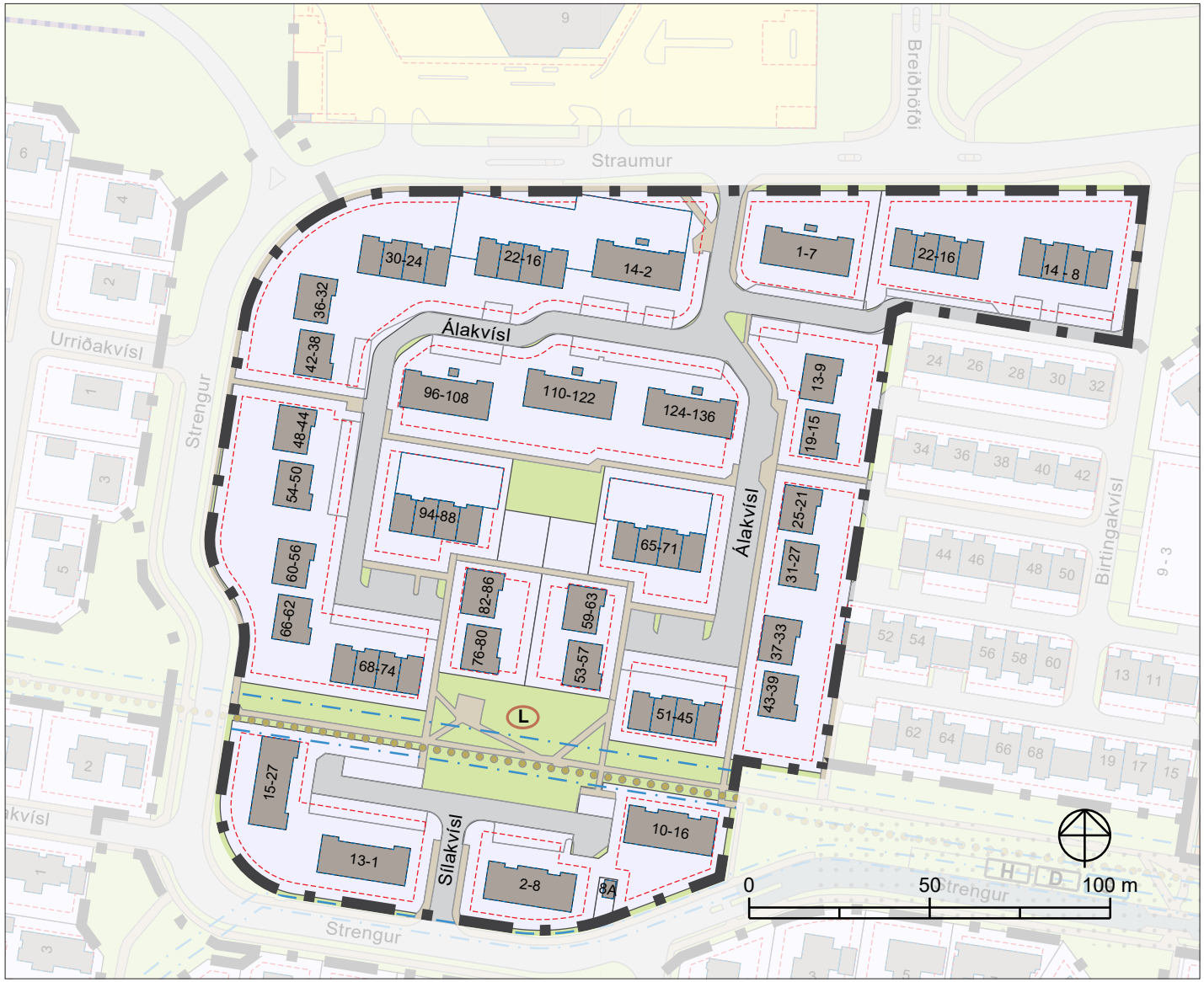
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.
- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir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

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

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

Skilmálaeining - 7.1.7
Loftmynd sýnir hvar 7.1.7 er í hverfinu.





Skýringar

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

Skilmálaeining - 7.1.7

Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.7

Skilmálar



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

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



NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

Húsagerð A
- Raðhús, 32 íbúðir.

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

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Aukaíbúðir eru ekki heimilar.

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.
- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi Ártúnsholts frá 1982.

HÚSAGERÐIR

Húsagerð A

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

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

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

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

Húsagerð C
- Tveggja hæða fjölbýlishús með háu risi.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir svalalokanir og kvisti.

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

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

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

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

FJÖLBÝLI

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisvernd á húsaþyrpinguna í skilmálaeiningunni.
- Um er að ræða byggðareiningu þar sem öll húsin eru byggð eftir sömu teikningum og við breytingar og viðhald skal halda núverandi yfirbragði, litum og efnisvali.
- Mikilvægt er að viðhalda sterku svipmóti skilmálaeiningarinnar við breytingar og virða áhugavert byggðarmynstur. Skilmálaeiningin er þéttbyggð og viðbyggingar óheimilar. Skilyrði er að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

37. Sameiginleg bílageymsla

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

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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



SKILMÁLAEINING

7.1.8

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.8

Birtinga-, Bleikju- og Bröndukvísl

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

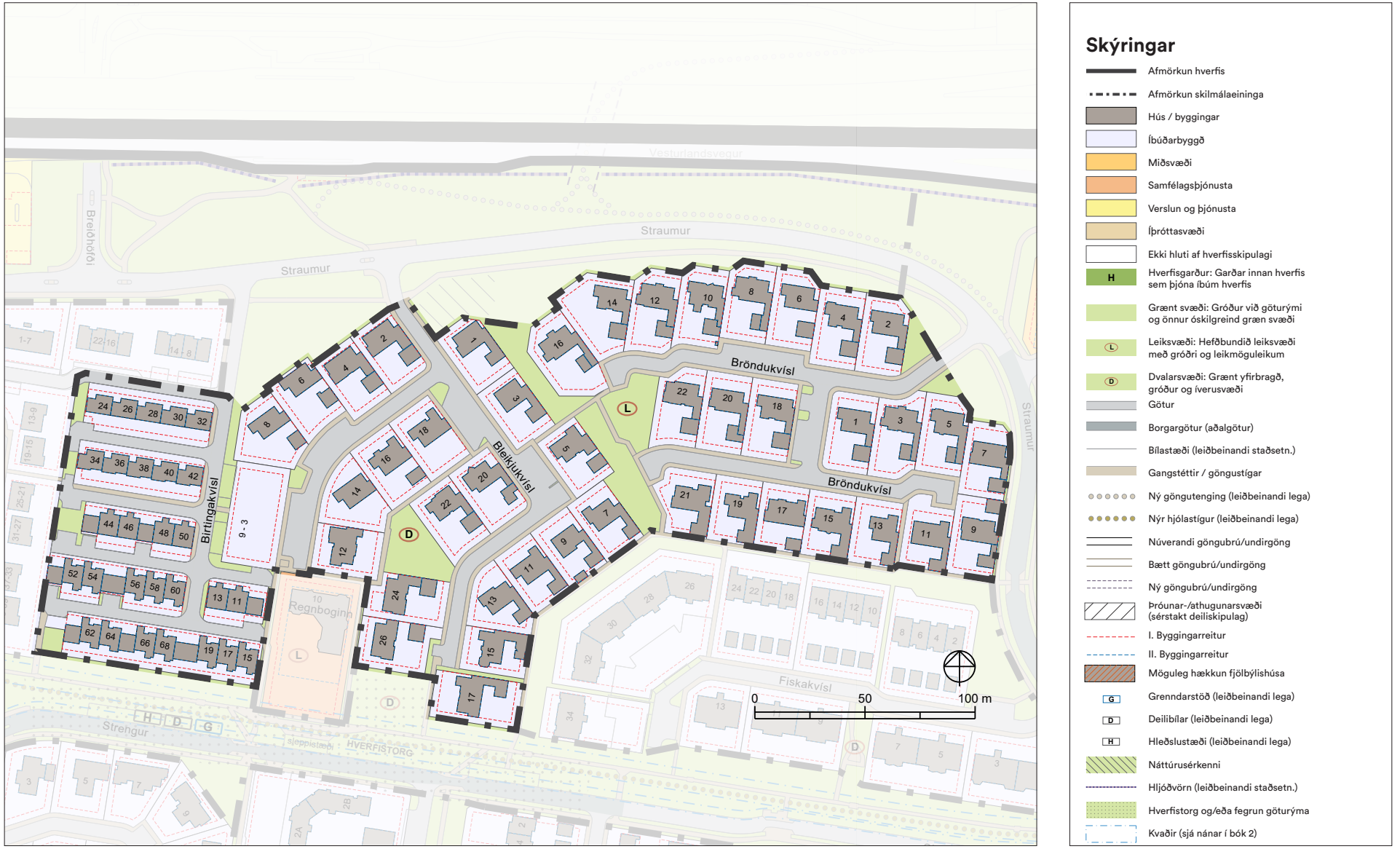
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Á auðri lóð Birtingakvíslar 3–9 verður heimilað að byggja tvö parhús á tveimur hæðum með átta tveggja og þriggja herbergja íbúðum til að auka framboð á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

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

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

Skilmálaeining - 7.1.8
Loftmynd sýnir hvar 7.1.8 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.8
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.8

Skilmálar



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

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



NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Eins til tveggja hæða einbýlishús og raðhús á einni og hálfri til tveimur hæðum. Kjallari er heimilaður þar sem landhalli leyfir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Til að auka framboð á litlum og meðalstórum íbúðum er heimilað að byggja átta tveggja og þriggja herbergja íbúðir á lóð Birtingakvíslar 3–9.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg.

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

- Byggingarheimildir sem birtar eru í næsta undirkafla eru skráðar heimildir frá eldra deiliskipulagi. Viðkomandi deiliskipulag ásamt síðari breytingum er fellt úr gildi með þessu hverfisskipulagi.
- Upplýsingar um deiliskipulagið sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum má finna aftast í þessum kafla.
- Samþykktir aðaluppdrættir gilda þar sem byggingarmagn húsa er meira en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er minna en deiliskipulag sem fellt er úr gildi heimilaði gilda ónýttar byggingarheimildir áfram, auk viðbyggingarheimilda í hverfisskipulagi.
- Í kafla 8.2 í bók I má finna yfirlit yfir skráðar stærðir í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR) og byggingarheimildir í eldra skipulagi sem fellt er úr gildi.
- Í skilmálalið nr. 9 eru byggingarheimildir fyrir viðbyggingar skv. heimildum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna. Heimildir fyrir nýbyggingar koma fram í skilmálalið nr. 10. Í skilmálalið nr. 11 eru heimildir fyrir aðrar byggingar á lóð.
- Nýting byggingarheimilda er skilyrt við að útfærslan sé í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags.
- Yfirfærðar byggingarheimildir úr deiliskipulagi Ártúnsholts frá 1982.

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

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

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

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

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

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

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

Birtingakvísl 24–42 (sléttar tölur)

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

ANNAÐ

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

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

10. Nýbyggingar

BIRTINGAKVÍSL 3-9

Stærðir

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

Hæðir húsa og hæðafjöldi

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

Þak og þakfrágangur

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

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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



Birtingakvísl
Núverandi ástand.



Birtingakvísl
Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulegar viðbætur.



21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Birtingakvísl

Skuggavarp - núverandi ástand.



21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Birtingakvísl
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



Birtingakvísl
Snið sem sýnir hvernig nýbyggingar falla að núverandi byggð.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Þaksvalir eru heimilar. Þakverandir eru ekki heimilar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um „Svalir“ og „Þakbreytingar“ er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

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

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

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

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

Birtingakvísl 24–42 (sléttar tölur)

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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


KR-NAN

SKILMÁLAEINING

7.1.9

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.9

Nethylur 1–3A og Stangarhylur 1–7

Um skilmálaeiningu

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

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

Helstu áherslur

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

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

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

Skilmálaeining - 7.1.9
Loftmynd sýnir hvar 7.1.9 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.9
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.9

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

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

2. Húsagerðir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

4. Fjölgun íbúða

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

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

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur að umferðarþungum götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.
- Helstu hljóðvistarvandamál innan skilmálaeiningarinnar eru tengd nálægð við Vesturlandsveg og Höfðabakka.

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

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

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Hverfiskjarnar**

9. Viðbótarbyggingarheimildir

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

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

10. Nýbyggingar

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

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

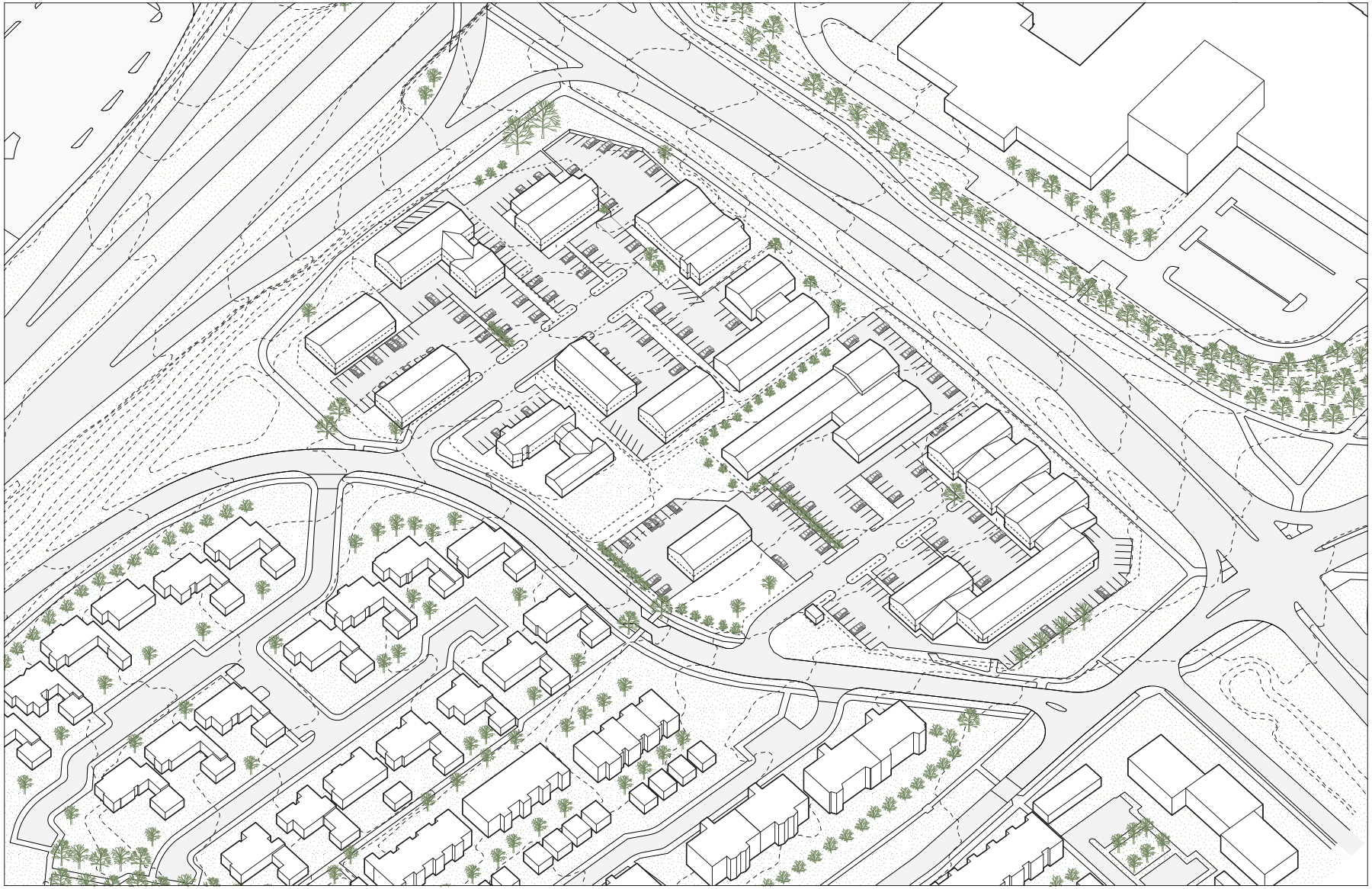
BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

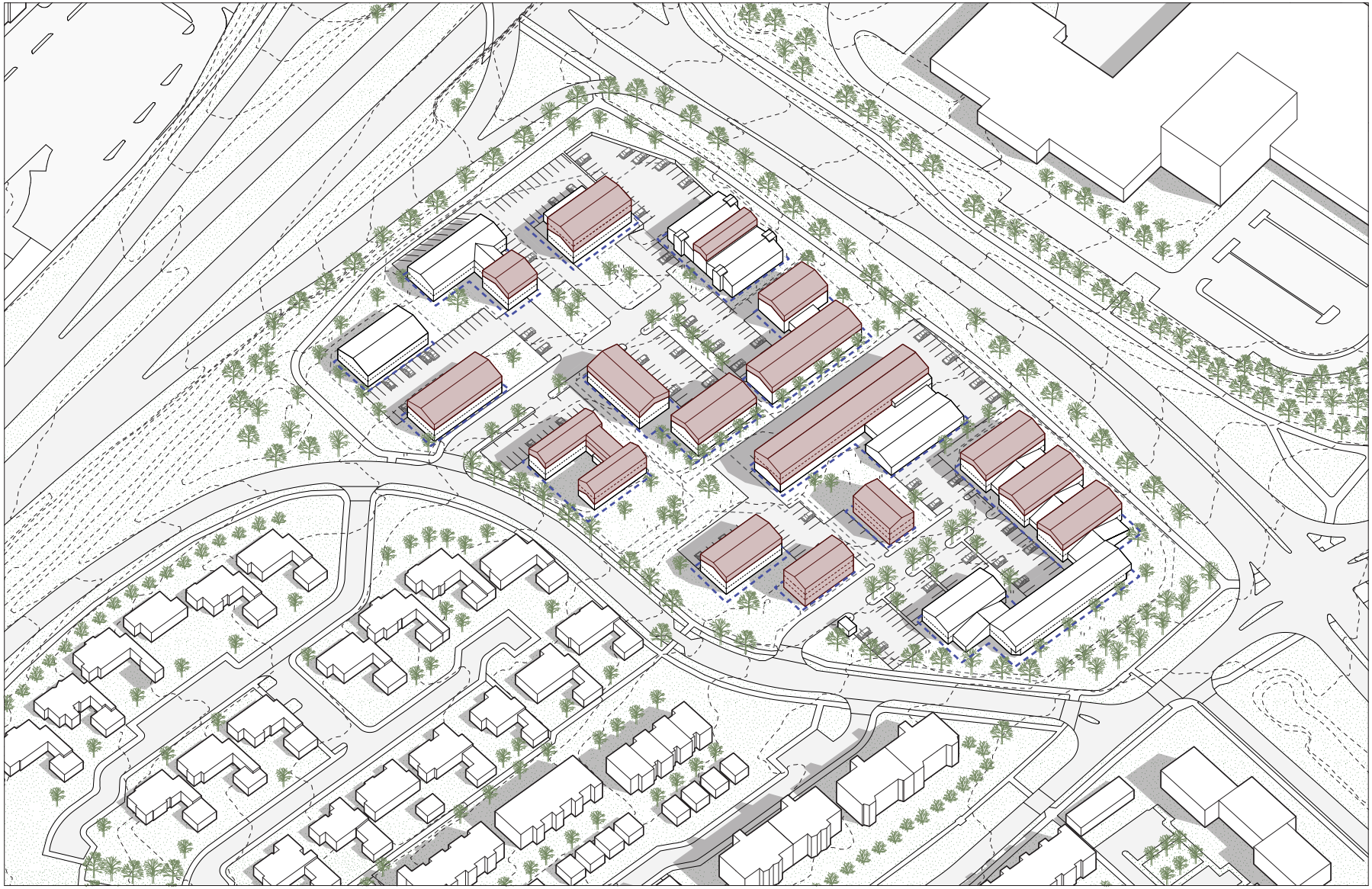
GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Hverfiskjarnar**



Net- og Stangarhylur
Núverandi ástand.



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



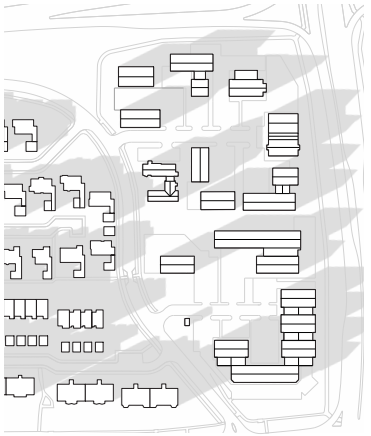
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



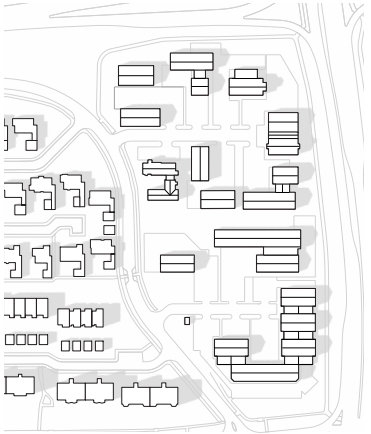
21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00



21. júní - kl 15:00



21. júní - kl 18:00

Net- og Stangarhylur

Skuggavarp núverandi ástands.



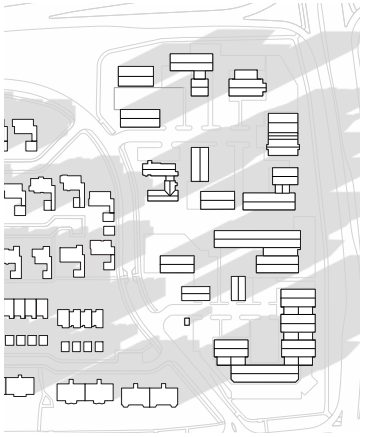
21. mars/sept. - kl 9:00



21. mars/sept.- kl 12:00



21. mars/sept. - kl 15:00



21. mars/sept.- kl 18:00



21. júní - kl 9:00



21. júní - kl 12:00

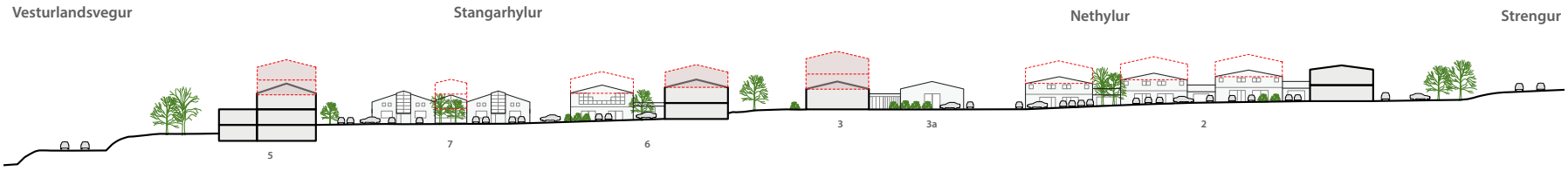


21. júní - kl 15:00

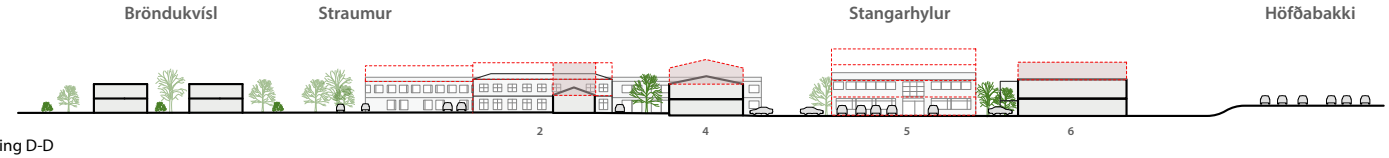


21. júní - kl 18:00

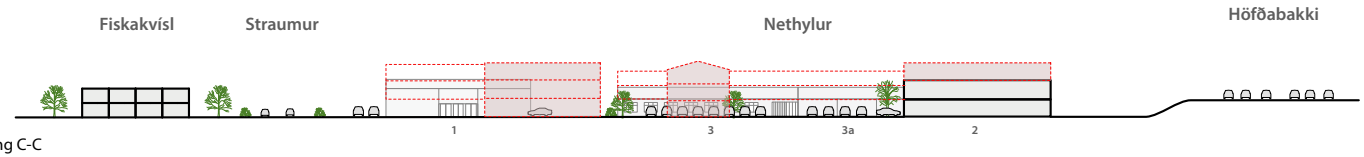
Iðnaðar- og athafnarsvæði við Net- og Stangarhyl
Skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu svæðisins.



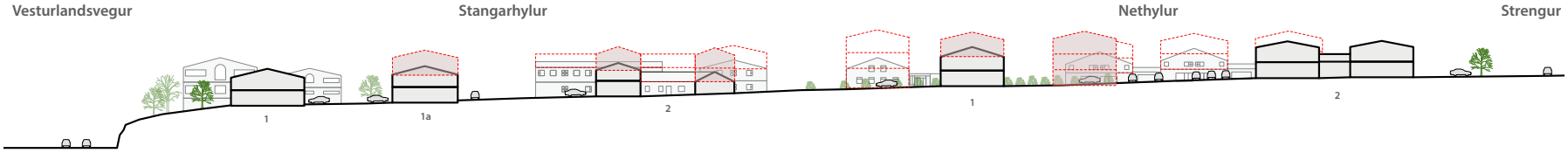
Sneiðing B-B



Sneiðing D-D



Sneiðing C-C



Sneiðing A-A



Net- og Stangarhylur

Sneiðingar. Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er, eins og fram kemur í skilmálalið nr. 9 og/eða 10, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.
- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5 % af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20 % af heildarflatarmáli lóðar.

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og aðliggjandi lóðarhafar skulu koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Heimild er fyrir allt að 20 m2 dreifistöð á lóðinni Stangarhylur 2A sem er 35 m2 að flatarmáli.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Mælst er til að þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VIÐ ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA NÝRRA ÍBÚÐA

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

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

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

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.10

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.10

Straumur – Þjónusta og opin svæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

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

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

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

Skilmálaeining - 7.1.10
Loftmynd sýnir hvar 7.1.10 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.10
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.10

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Heimilt er að vera með bensínstöð, verslun og þjónustu á lóð nr. 9.
- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið nr. 1.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

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

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

Lóðin telst fullbyggð.

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Verslunar- og þjónustubygging á einni hæð + kjallari.

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

1 Hámarks

ANNAÐ

- Kjallari heimilaður undir bensínstöð, 128 m2.

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

- Einnar hæðar mannvirki. Hámarkshæð 3 metrar.

ANNAÐ

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

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m2 skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.
- Byggingarreitir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti og útgefnum mæliblöðum af lóð. Allar nýjar byggingar skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að fylla út byggingarreit. Byggingarreitur er rúmur, enda er ekki gert ráð fyrir að hann sé fullnýttur, heldur sýnir hann mögulegt svæði fyrir byggingar og stakstæðar byggingar.

13. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

15. Kvistir

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

17. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og aðliggjandi lóðarhafar skulu koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

BORGARLAND

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
- Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Háspennustrengur Veitna liggur í gegnum skilmálaeininguna, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska landi nálægt strengnum nema í samráði við Veitur.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Sjá staðsetningu náttúrusérkenna á hverfisskipulagsuppdrætti.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Mælst er til að þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Bæta skal aðkomu að biðstöð Strætó með það að markmiði að hún sé aðgengileg og örugg fyrir alla hópa allt árið um kring.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi í gegnum opin svæði og tengingar við aðliggjandi hverfi, sjá leiðbeinandi legu á uppdrætti.
- Bæta skal gönguþveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Straum og Breiðhöfða.
- Þar sem aðkoma Vesturlandsvegar og Breiðhöfða mætir Straumi skal beita hönnunarlegum inngripum til að minnka ökuhraða.

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

Straumur 9

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgargötur**

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



SKILMÁLAEINING

7.1.11

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.11

Opin svæði

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Svæðið er afmarkað sem opið svæði með dvalar- og leiksvæðum og hverfisgörðum.
- Áhersla lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.
- Náttúruminjar með verndargildi eru tilgreindar á skipulagsuppdrætti.
- Á svæðinu er helgunarsvæði fyrir veitur og lagnir.
- Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.
- Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

Skilmálaeiningin einkennist af opnum svæðum.

Skilmálaeining - 7.1.11
Loftmynd sýnir hvar 7.1.11 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.11
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.11

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

- Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

- Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið nr. 1.

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Svalir og svalalokanir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Þakgerð og frágangur þaks

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Kvistir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Útlitsbreytingar og viðhald

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Kjallari

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Niðurrif

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Tæknibúnaður

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Ósamþykktar framkvæmdir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

22. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

23. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

HVERFISGARÐAR

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

OPIN SVÆÐI VIÐ URRIÐAKVÍSL

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

OPIÐ SVÆÐI VIÐ KISTUHYL

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BORGARLAND

- Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

28. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Á opna svæðinu eru helgunarsvæði fyrir lagnir og veitur sem gerð er grein fyrir í borgarvefsjá.

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

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

33. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða grágrýtisholt með mólendi vestan við bílastæði við sunnanverðan Kistuhyl, nálægt Árbæjarsafni. Ekki er heimilt að breyta svæðinu og halda skal í náttúrulegan gróður og trjáþekju.



SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.12

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.12

Rafstöðvarvegur

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

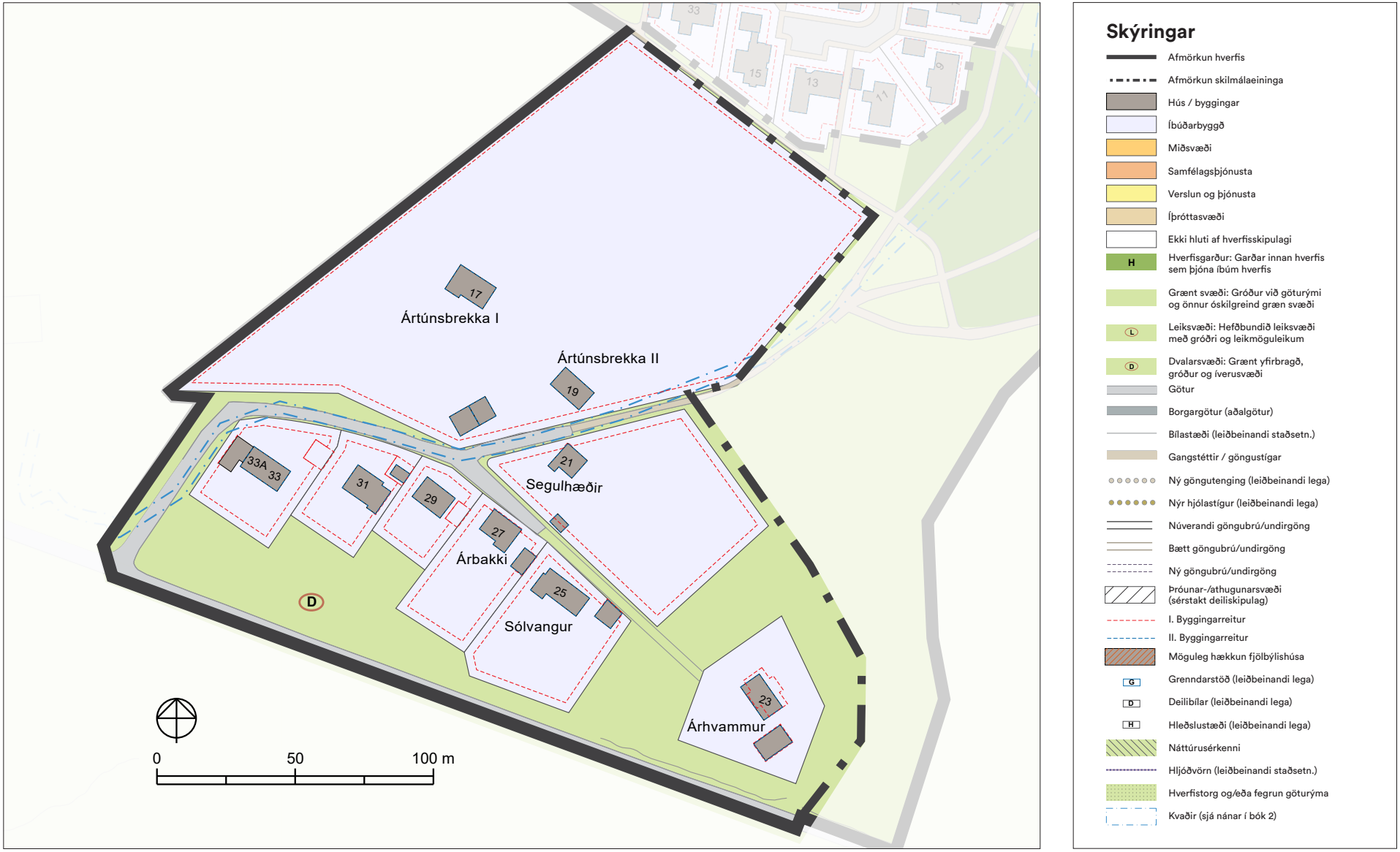
- Skipulagsskilmálar deiliskipulags sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð hún er.
- Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum innan skilmálaeiningarinnar.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

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

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

Skilmálaeining - 7.1.12
Loftmynd sýnir hvar 7.1.12 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.12
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.12

Skilmálar

SAMFÉLAG

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

MANNVIRKI

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

GÆÐI BYGGÐAR

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur

VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni

SAMGÖNGUR

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

NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

- Sérbýli (einbýli og parhús) með aukaíbúð, sbr. skilmálalið nr. 4. Bílageymslur eru stakar. Kjallari heimilaður þar sem landhalli leyfir.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni eru ekki skilgreind verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og sérbýlishúsi, allt að 50 m2. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.

↗ **Sjá leiðbeiningar Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

Rafstöðvarvegur 17 (Ártúnsbrekka I)

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

Rafstöðvarvegur 19 (Ártúnsbrekka II)

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

Rafstöðvarvegur 21 (Segulhæðir)

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

Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)

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

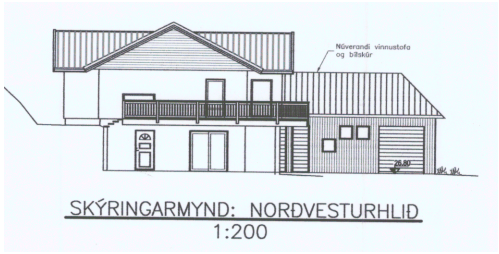
Rafstöðvarvegur 25 (Sólvangur)

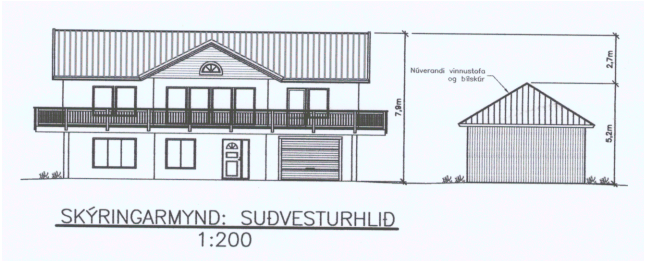
- Heimilað byggingarmagn miðast við grunnástand lóðar, sbr. samþykkta aðaluppdrætti.

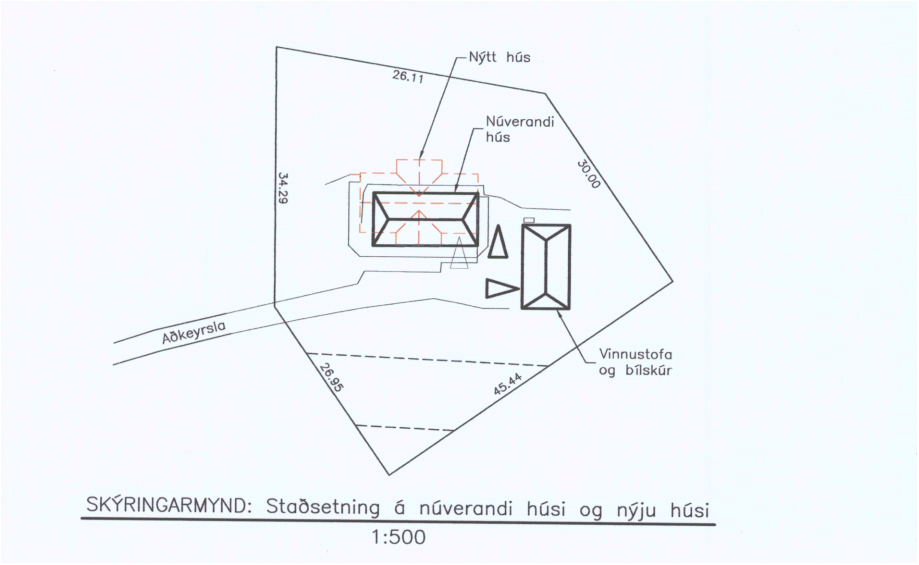
Rafstöðvarvegur 27 (Árbakki)

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

Rafstöðvarvegur 23
Skýringarmyndir







Rafstöðvarvegur 29

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

Rafstöðvarvegur 31

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

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

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

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

Rafstöðvarvegur 31

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

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

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

↗ **Sjá nánar í leiðbeiningunum Viðbætur við sérbýli**
↗ **Sjá leiðbeiningar Parhús og raðhús**

10. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

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

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

Rafstöðvarvegur 31, 33 og 33A

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

Rafstöðvarvegur 29

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

Rafstöðvarvegur 27

- Lágreist risþak.
- Stakstæð bílageymsla: Lágreist mænisþak.

Rafstöðvarvegur 25

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

Rafstöðvarvegur 23 (Árhvammur)

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

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

Rafstöðvarvegur 33 og 33A

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

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

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

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

FRÁGANGUR Á LÓÐAMÖRKUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

22. Útfærsla lóða

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

GRÓÐUR Á LÓÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Útfærsla lóða**

23. Almenningsrými

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

um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

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

DVALAR- OG LEIKSVÆÐI

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SÉRBÝLI, RAÐ- OG PARHÚS

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

28. Rafhleðslustæði

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

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um lagnaleiðir og inntök koma fram á útgefnum mæliblöðum.
- Háspennustrengur Veitna liggur í gegnum skilmálaeininguna, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Óheimilt er að raska landi nálægt strengnum nema í samráði við Veitur.

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar. Við jarðrask vegna framkvæmda skal tryggja eftirlit fornleifafræðings, skv. áliti Minjastofnunar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

33. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.
- Gróður, runnar og tré eru einkennandi fyrir eininguna og skal varðveita og viðhalda eins og kostur er.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

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

35. Götur, stígar og gangstéttir

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

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

BÍLASTÆÐI VEGNA STARFSEMI Í ÍBÚÐUM

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

BÍLASTÆÐI VEGNA AUKAÍBÚÐAR Í SÉRBÝLISHÚSUM

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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



SKILMÁLAEINING

7.1.14

EFNISYFIRLIT

Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum

7.1.14

Árbæjarsafn

Um skilmálaeiningu

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

Helstu áherslur

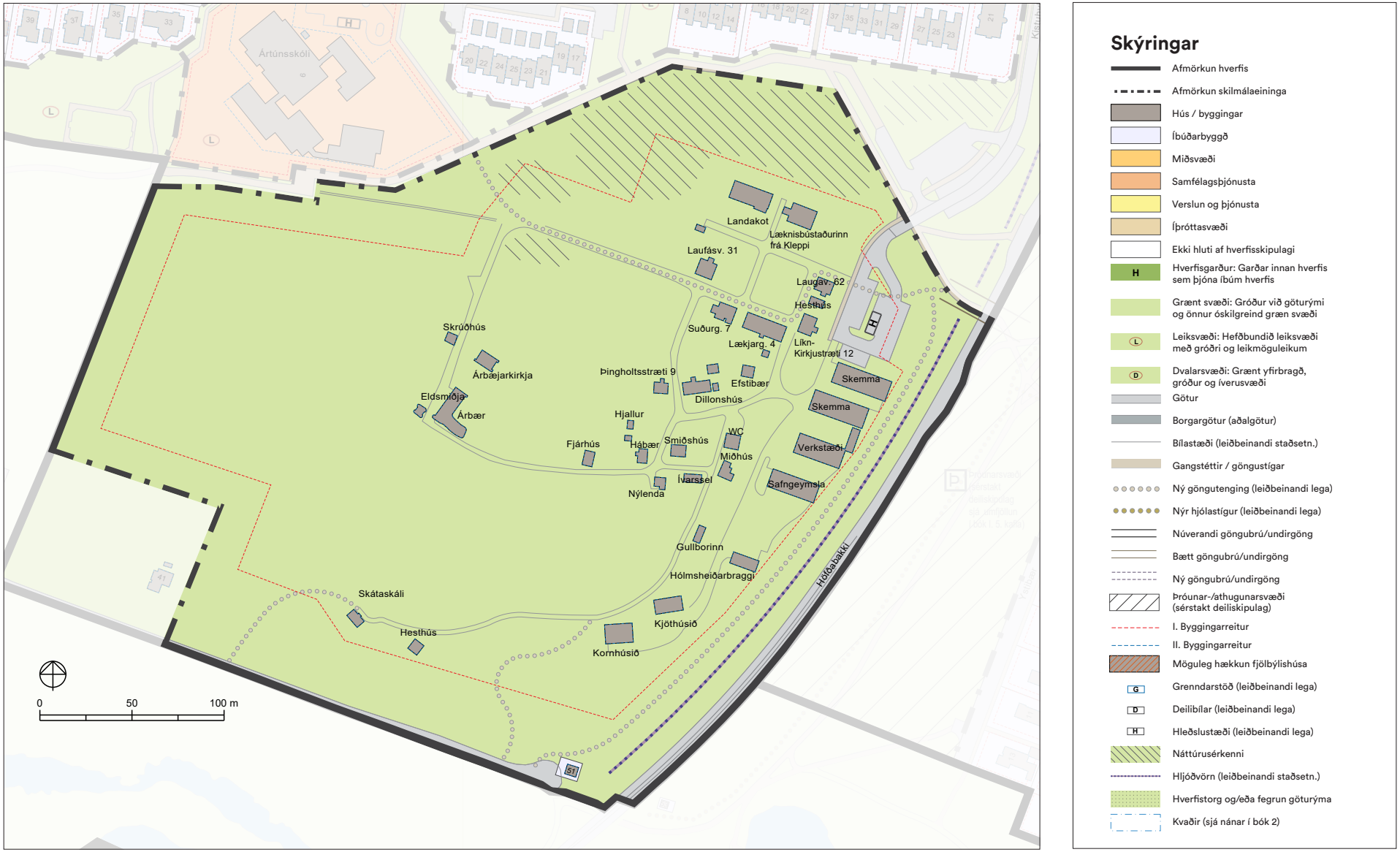
- Safnasvæði er fest í sessi með skilmálum hverfisskipulags.
- Einn byggingarreitur er skilgreindur um safnasvæðið en innan hans skal staðsetja flutningshús og önnur smærri mannvirki.
- Veitingastaðir og gististaðir, sem tengjast starfsemi safnsins, eru heimilaðir.
- Safnasvæðið er opnað og tengt hverfinu betur.
- Gamli Suðurlandsvegurinn sem lá eitt sinn um safnasvæðið er endurvakinn sem göngustígur í gengum svæðið og hann tengdur við Rofabæ í Árbæjarhverfi.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

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

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

Skilmálaeining - 7.1.14
Loftmynd sýnir hvar 7.1.14 er í hverfinu.





Skilmálaeining - 7.1.14
Skipulagsuppdráttur af skilmálaeiningu 7.1.14

Skilmálar



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

27 Meðhöndlun úrgangs
28 Rafhleðslustæði
29 Dreifistöðvar, lagnir og veitur



VISTKERFI OG MINJAR

30 Blágrænar ofanvatnslausnir
31 Verndarákvæði
32 Fornleifar
33 Náttúrusérkenni



SAMGÖNGUR

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



NÁTTÚRUVÁ

39 Flóð og aðrar náttúruhamfarir
40 Vindafar

SAMFÉLAG

1. Starfsemi

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Starfsemi í íbúðabyggð**

2. Húsagerðir

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

3. Verslun og þjónusta

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

4. Fjölgun íbúða

- Íbúðir eru ekki skilgreindar á Árbæjarsafni.

5. Lýðheilsa

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

6. Hljóðvist

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

7. Loftmengun

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

MANNVIRKI

8. Byggingarmagn aðalbygginga - yfirfærðar byggingarheimildir

ALMENN ÁKVÆÐI

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

STÆRÐIR HÚSA OG/EÐA NÝTINGARHLUTFALL

- Brúttóflatarmál allra bygginga er 4.759 m2 (2017).

HÆÐIR HÚSA OG HÆÐAFJÖLDI

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

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

9. Viðbótarbyggingarheimildir

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

10. Nýbyggingar

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

11. Aðrar byggingar á lóð

SORPSKÝLI

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

HJÓLASKÝLI

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

SMÁHÝSI

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

12. Byggingarreitir og byggingargjöld

BYGGINGARREITIR

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

BUNDIN BYGGINGARLÍNA

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

GJÖLD FYRIR BYGGINGARHEIMILDIR

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfaskipulags skv. lögum nr. 153/2007

um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Þá skal greiða innviðagjöld þegar aukinn byggingarréttur er umfram 1000 m2 skv. samkomulagi sem gert er milli byggingarréttarhafa og Reykjavíkurborgar í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Ganga skal frá slíku samkomulagi áður en byggingarleyfi er gefið út.
- Sjá upplýsingar um gatnagerðargjöld.

13. Svalir og svalalokanir

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

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

14. Þakgerð og frágangur þaks

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

15. Kvistir

- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.
- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

↗ **Sjá leiðbeiningar Þakbreytingar**

16. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og yfirbragði skilmálaeiningar.
- Reiturinn er hverfisverndaður og innan hans fjöldi friðaðra húsa sem skilyrðir að allar breytingar og viðbætur verði takmarkaðar og samræmdar.

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

17. Kjallari

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

18. Niðurrif

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

19. Tæknibúnaður

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

20. Ósamþykktar framkvæmdir

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

GÆÐI BYGGÐAR

21. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

22. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

23. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggt verði gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærsla á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

GRÓÐUR Á OPNUM SVÆÐUM

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Almenningsrými**

24. Borgarbúskapur

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Borgarbúskapur**

25. Ljósvist

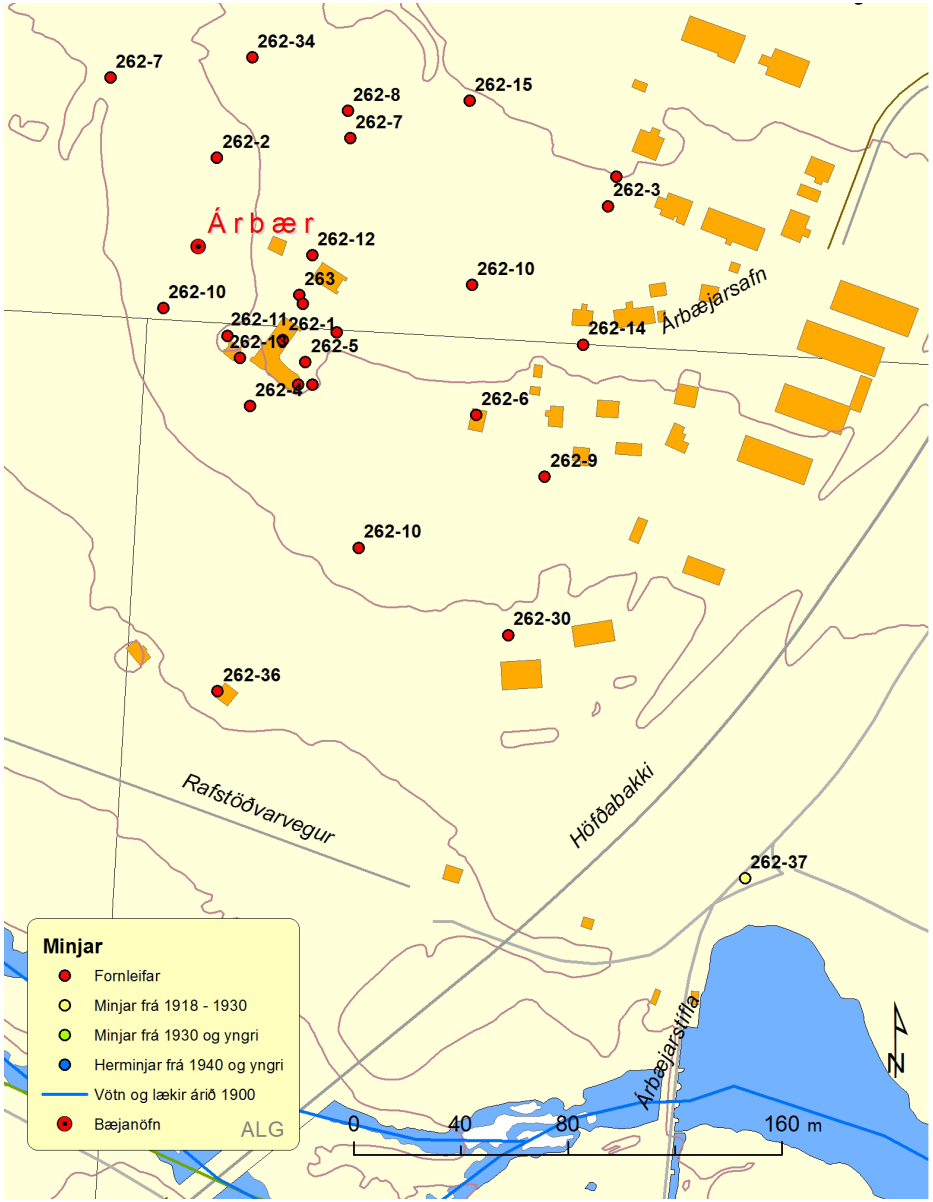
- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Ljósvist**

26. Kvaðir

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



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

ORKA OG AUÐLINDIR

27. Meðhöndlun úrgangs

ALMENN ÁKVÆÐI

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

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI

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

BORGARLAND

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir á hverfinu.
- Þar sem aðgengi íbúa og/eða starfsfólks sorphirðunnar að ílátum undir úrgang er talið slakt innan lóða er heimilt að óska eftir að Reykjavíkurborg gefi eftir borgarland undir nýjar úrgangslausnir, þyki sýnt að framkvæmdin leiði til bætts aðgengis og aukinnar flokkunar og skila til endurvinnslu. Þessi heimild er einungis nýtt þegar ekki er hægt að koma nýjum úrgangslausnum fyrir á viðkomandi lóðum.
- Heimilt er að koma fyrir stömpum undir úrgang meðfram göngustígum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

28. Rafhleðslustæði

- Heimilt er að koma fyrir hleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar og OR við gerð rafhleðslustæða.

29. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

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

VISTKERFI OG MINJAR

30. Blágrænar ofanvatnslausnir

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

↗ **Sjá leiðbeiningar Blágrænar ofanvatnslausnir**

31. Verndarákvæði

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

32. Fornleifar

- Fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar. Við jarðrask vegna framkvæmda skal tryggja eftirlit fornleifafræðings, skv. áliti Minjastofnunar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

33. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.
- Um er að ræða stórt grágrýtisholt með mólendisgróðri og sýnilegum jökulrákum nyrst á reitnum.

SAMGÖNGUR

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5.
- Mælst er til að þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Bæta skal samgöngutengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í gegnum Árbæjarsafn og tengingar við aðliggjandi hverfi.
- Heimilt er að opna nýja aðkomu að safninu frá Rafstöðvarvegi, sjá leiðbeinandi legu á uppdrætti.
- Heimilt er að breikka undirgöng undir Höfðabakka við Rofabæ og bæta göngustígakerfið í nágrenni þeirra. Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða og hljóðmana við Árbæjarsafn.
- Bent er á að leiðbeinandi lega göngustígs á norðvesturhluta lóðar Árbæjarsafns, sunnan við Ártúnsskóla, má ekki skerða friðaðan stíg sem þar er fyrir.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbær, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.

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

36. Bílastæði og innkeyrslur

ALMENN ÁKVÆÐI

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

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

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

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi og yfirfærðar heimildir

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

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





Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 14.12. 2018

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2